

FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

LOI DU 8 FÉVRIER 1897

SUR

LES DOMAINES CONGÉABLES

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-DESSUS

sera soutenu le mercredi 20 avril 1898, à 2 h. 1/2.

PAR

GEORGES LE GRIX

Président : MM. PLANIOL, professeur.

Suffragants { BOISTEL, professeur.
PILLET, agrégé.

PARIS

LIBRAIRIE DE LA SOCIÉTÉ DU RECUEIL GÉNÉRAL DES LOIS ET DES ARRÊTS

ET DU JOURNAL DU PALAIS

Ancienne Maison **L. LAROSE et FORCEL**

22, rue Soufflot, 22

L. LAROSE, Directeur de la Librairie

1898

THÈSE

POUR

LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

LOI DU 8 FÉVRIER 1897

SUR

LES DOMAINES CONGÉABLES

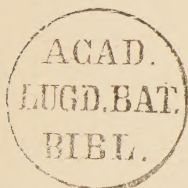
THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-DESSUS

sera soutenu le mercredi 20 avril 1898, à 2 h. 1/2.

PAR

GEORGES LE GRIX



Président : MM. PLANIOL, *professeur.*

Suffragants { BOISTEL, »
PILLET, *agrégé.*

PARIS

LIBRAIRIE DE LA SOCIÉTÉ DU RECUEIL GÉNÉRAL DES LOIS ET DES ARRÊTS

ET DU JOURNAL DU PALAIS

Ancienne Maison L. LAROSE et FORCEL

22, rue Soufflot, 22

L. LAROSE, Directeur de la Librairie

1898

SOMMAIRE

INTRODUCTION

PREMIERE PARTIE

Motifs et préparation de la loi du 8 février 1897.

- I. — Rappel des principes du domaine congéable.
- II. — Division de la Bretagne convenancière en deux zones. — Le domaine congéable dans les pays de tacite reconduction et dans ceux de baillée. — Effets de la crise agricole. — Réclamations des colons.
- III. — A. Les solutions proposées; (a) Projet Guyiesse; (b) Projet Le Cerf et Boucher; (c) Projet Gourvil. — B. Historique de la loi du 8 février 1897.

DEUXIEME PARTIE

Etude de la loi.

A. — DE L'EXPONSE

- I. — Principe et caractère de la réglementation nouvelle.
- II. — Conditions de fonds et de forme à l'exercice du droit d'exponse.
- III. — Effets de l'exponse. — A. De l'indemnité. — B. Effet libératoire.
- IV. — Droit du foncier en cas d'exponse.

B. — DISPOSITIONS DIVERSES

- I. — Question des novalités.
 - II. — Question des hypothèques grevant la propriété superficière du chef du colon.
 - III. — Question de la Commission.
- CONCLUSION.



Digitized by the Internet Archive
in 2026

INTRODUCTION

Le domaine congéable est un démembrement de propriété dont la pratique est spéciale à cette partie de l'ancienne Bretagne dont sont formés les trois départements du Morbihan, du Finistère et des Côtes-du-Nord. Les limites des pays de conenant sont à peu près exactement celles du parler breton.

Ce mode de posséder essentiellement local remonte à la plus haute antiquité. Son origine est obscure : on discute encore s'il est une transformation du servage de la glèbe, une importation des Bretons immigrés en Armorique ou plus simplement un dérivé du *precarium* romain.

Sous l'ancien droit, il relevait des coutumes locales ou *usements* assez nombreuses, et dont il ne fut point fait de rédaction officielle.

L'époque révolutionnaire fut celle de ses vicissitudes. La loi du 6 août 1791 prétendit le mettre en harmonie avec les principes de 1789, celles du 27 août 1792 et du 25 floréal an II l'abolirent ; enfin la loi du 9 brumaire an VI, abrogeant la loi de 1792 et « toutes celles qui en seraient la suite », remit en vigueur la réglementation de 1791.

Le Code civil ignore le domaine congéable ; la loi du 6

août 1791 est restée la loi organique, la « charte » de ce contrat.

Sorti de la période des luttes et relégué dans un coin extrême de la France, le domaine congéable, hors les limites de son territoire, n'intéressait guère que par son originalité. Parfois un arrêt de la Cour de Rennes, plus rarement de la Cour de cassation, reproduit par les recueils de jurisprudence, venait rappeler son existence.

Dans ces dernières années, à la suite de la crise agricole, l'attention du législateur fut de nouveau attirée sur cette vieille institution qui soulevait le vif mécontentement d'une partie des intéressés. Une réforme fut jugée nécessaire et effectuée par la loi du 8 février 1897.

Négligeant dans ce travail la théorie générale du convenant parfaitement établie par d'assez nombreux et excellents ouvrages, nous nous contenterons d'exposer les griefs qu'on a pu faire au bail à convenant tel qu'il est réglementé par la loi de 1791, et d'analyser en les commentant les modifications que le législateur a introduites à la Charte du domaine congéable.

PREMIÈRE PARTIE

MOTIFS ET PRÉPARATION DE LA LOI

I

RAPPEL DES PRINCIPES DU DOMAINE CONGÉABLE

1. — Le bail à domaine congéable est un contrat synallagmatique par lequel le propriétaire d'un fonds, *foncier*, ayant distingué à son droit deux objets, le fonds lui-même et ce qui le couvre, *édifices et superficies*.

1° Concède précairement à un tiers, à charge d'une redevance annuelle, *rente convenancière*, la jouissance du fonds dont il retient la propriété.

2° Aliène à ce tiers, *domanier*, la propriété des édifices et superficies.

3° Et se réserve, expressément ou tacitement, le droit de résoudre la propriété du domanier moyennant le remboursement de sa valeur établie par une estimation spéciale. L'exercice de ce droit constitue le *congément*.

2. — Les parties réglementent d'ailleurs à leur gré l'exercice de leurs droits, par un contrat accessoire, la

baillée. C'est ainsi que le foncier renonce pour un temps donné à la faculté du congément, limite le droit du domanier de construire et d'améliorer.... etc.... Cet annexe du bail proprement dit (*bail en premier détachement*) n'est convenu que pour un certain laps de temps, ordinairement 9 ans. A son échéance, la baillée doit être renouvelée; sinon elle se trouve prolongée par l'effet d'une tacite reconduction pour des périodes de deux ou trois années suivant l'usage de l'assolement, jusqu'à la fin du démembrement de propriété.

3. — Le domanier est obligé au service de la rente convenancière *propter rem*, comme propriétaire des édifices et superficies. Il peut s'affranchir de cette obligation en abandonnant sa propriété. C'est le droit *d'exponse*. Le domanier qui fait exponse est libéré, tant pour le passé que pour l'avenir, de toute obligation au service de la rente convenancière, mais il ne reçoit aucune indemnité pour la valeur des édifices et superficies délaissés.

4. — La loi de 1791 attribue de plus au domanier, dans certaines conditions, la faculté d'exiger le *remboursement* de ses droits convenanciers.

« A la fin des baillées actuellement existantes, le domanier (qui exploite lui-même la tenue) aura le droit de se retirer en exigeant le remboursement des édifices et superficies ».

Sans vouloir retracer une controverse (1), vaine aujour-

1. Denisse. De la nullité d'une clause actuellement insérée dans les Baux à domaine congéable. *Revue critique*, 1893.

d'hui, sur le point de savoir quel était le caractère d'un tel droit, nous nous bornerons à dire que d'après la jurisprudence, ce droit est non de l'essence, mais de la nature du contrat. C'est une présomption simple que la loi base sur l'intention probable des parties et qui tombe devant la preuve contraire : une renonciation expresse du domanier au droit d'en profiter.

Telle était dans ces grandes lignes la théorie du convenant.

II

DIVISION DE LA BRETAGNE CONVENANCIÈRE EN DEUX ZONES. —

LE DOMAINE CONGÉABLE DANS LES PAYS DE TACITE RECONSTRUCTION ET DANS CEUX DE BAILLÉE. — EFFETS DE LA CRISE AGRICOLE. — RÉCLAMATIONS DES COLONS.

La pratique de ce contrat n'a pas donné dans tout le pays de domaine congéable des résultats identiques (1).

5. — Dans la partie nord de la Bretagne convenancière, l'objet de l'obligation et les conditions de jouissance du domanier sont restés depuis longtemps invariables, les baillées qui sont l'instrument de réglementation temporaire des domaines congéables ayant cessé de bonne heure d'être renouvelées. La situation des par-

1. Rapport Le Cerf. *Journal officiel* du 3 juin 1893. Doc. Parlem. Ch. Dép., p. 375.

ties est établie par un titre remontant parfois à plusieurs siècles, et que la tacite reconduction perpétue. Cette zone forme les pays *de tacite reconduction* : elle est composée de terres pauvres et peu fertiles.

6. — Le convenant a été surtout un contrat de défrichement. On conçoit facilement que l'acconvenancement intervenant à une époque où la terre était inculte, la concurrence entre cultivateurs nulle, l'argent très rare et très précieux, la rente convenancière dut être fixée à un taux très bas. L'action des faits économiques susceptibles d'en produire l'élévation fut faible à cause de la pauvreté du sol. Tandis que le propriétaire se désintéressait d'une terre ingrate, le colon s'y attachait peu et, les compétitions étant rares, non seulement le taux de la rente ne s'éleva pas, mais les baillées cessèrent d'être renouvelées, aucune des parties n'y ayant intérêt. A l'heure actuelle le domanier n'a à payer qu'une redevance extrêmement faible.

Cependant la terre s'est lentement amendée, sa valeur relative s'est élevée par l'effet de la civilisation et d'une concurrence grandissante. La redevance fixée à une époque ancienne est devenue hors de proportion avec la valeur de la jouissance qui en est la cause.

7. — Aussi le domaine congéable constitue-t-il pour le domanier un mode de posséder extrêmement avantageux tant par l'étendue des droits qu'il confère que par

la modicité des charges qu'il impose. Loin d'aspirer au congément, le colon le redoute.

En revanche, le système du convenant est très défavorable au foncier, qui ne tire de ses fonds qu'un revenu, on peut le dire, dérisoire. Aussi dès qu'il a réuni les fonds nécessaires, celui-ci procède-t-il au congément. Et comme un nouveau domanier ne lui offrira jamais qu'une redevance proportionnée à celles que paient les domaniers voisins qui jouissent par tacite reconduction, c'est-à-dire très faible, le foncier recourt aux contrats de droit commun. Le domaine congéable disparaît ainsi peu à peu dans cette partie de la Bretagne.

8. — Dans le reste du pays de convenant, l'usage a été de renouveler régulièrement les baillées à leur expiration, en sorte que le titre du colon est toujours récent. Cette zone, distinguée sous le nom de *pays de baillée*, est une contrée fertile. Aussi la redevance fixée à un taux minime d'abord, apparut rapidement comme inférieure à la véritable valeur du sol. Le foncier, au terme de la baillée qui le liait, exigea une augmentation. Sous la menace du congément rendue efficace par l'existence d'une concurrence, propriétaire et breton, attaché donc doublement à une terre fructueuse que ses ancêtres lui ont transmises, le domanier consentit facilement une élévation de charges que permettait d'ailleurs le rendement croissant du sol. Ainsi à la faveur des renouvellements de baillée, assurés régulièrement par l'intérêt du foncier

qui peut, à cette occasion augmenter ses revenus, et celui du domanier qui échappe à l'incertitude de sa propriété, la rente convenancièrè crût progressivement. Elle atteignit son maximum au temps le plus prospère de l'agriculture : à cette époque elle dépassait même la valeur locative de la terre.

9. — Dans ces dernières années, lors de la naissance de la crise agricole, la mévente des produits du sol causa une moins-value des fonds ruraux. Un abaissement correspondant des charges du colon eût été logique ; la diminution de la concurrence entre cultivateurs lui était une circonstance favorable, et sans doute le foncier eût consenti à la baisse de ses revenus si la crainte que la terre ne lui fut remise dans un moment où il aurait été difficile, sinon impossible, de trouver un nouveau domanier, avait existé comme il arrive pour le propriétaire d'un fonds baillé à ferme.

Mais la situation du domanier, supérieure par certains côtés à celle du fermier ordinaire, était à ce point de vue beaucoup moins favorable. Dans l'hypothèse où son contrat devient onéreux, d'après les principes que nous avons exposés au début, le colon qui n'exploite pas n'a que le droit de se soustraire à l'obligation de la rente par l'expulsion. S'il exploite, la loi de 1791 lui a reconnu le droit de provoquer son remboursement. Mais, au moment où l'agriculture florissante, il mesurait mal le prix de la faveur révolutionnaire, il y a presque toujours re-

noncé. La clause de renonciation, dont la validité est admise, devint de style dans les baillées ; elle est ainsi conçue :

« En aucun temps même après l'expiration de la présente baillée, le colon ne pourra exiger le remboursement de ses droits réparatoires ».

10. — Ainsi, exploitant ou non, le colon n'a de ressource le plus souvent que l'exponse, ressource très rigoureuse, extrême. Le domanier hésitera à abandonner sans indemnité les édifices et superficies qui constituent souvent la totalité de son patrimoine et à se retirer incapable de fournir aux frais d'un nouvel établissement ; il préférera subir la loi de son contrat, si dure soit-elle.

A cause de cela la menace de l'exponse ne peut être d'aucun effet sur la volonté du foncier. Et bien plus, comme celui-ci gagnera à l'exponse la consolidation gratuite de la tenue, l'espoir d'un tel enrichissement l'encourage à maintenir ses exigences.

11. — Sans force pour contraindre le foncier à abaisser ses prétentions, le colon se refusait du moins à les confirmer : faute d'accord entre les parties, les baillées cessèrent d'être renouvelées. Mais le domanier n'en restait pas moins par tacite reconduction obligé, et en fait perpétuellement, au service de la rente au taux fixé par la baillée expirée, taux manifestement exagéré.

12. — C'est ainsi qu'à l'occasion de la crise agricole, le bail à domaine congéable prit, dans les pays de bail-lée, le caractère d'une calamité publique. Ecrasé sous le poids de charges excessives, le domanier était condamné à la ruine à bref délai, soit qu'il persistât dans une exploitation onéreuse, ou que renonçant à une lutte sans issue, étant donnée l'improbabilité d'un congément contraire à l'intérêt du foncier ou celle d'un relèvement de l'agriculture, il usât de l'exponse.

13. — Nous trouvons les doléances des colons résumées dans la pétition que les domaniers de Pont-l'Abbé adressèrent à la précédente législature :

« Le bail à domaine congéable constitue un contrat véritablement lésion.

« En effet si par suite de plusieurs années de prospérité nous avons été amenés soit par la concurrence, soit par la pression de nos fonciers, à augmenter considérablement les rentes domaniales, nous nous sommes trouvés dans la nécessité de continuer à servir la rente surélevée à perpétuité quand bien même la valeur des terres viendrait à baisser dans n'importe quelle proportion.

« Nous n'avons qu'un droit si notre rente est trop chère, c'est de renoncer à nos droits réparatoires. Le propriétaire n'a qu'une chance, celle d'augmenter toujours sa rente s'il y a hausse. S'il y a baisse c'est le domanier qui en supporte les conséquences.

III

A. LES SOLUTIONS PROPOSÉES ; (a) PROJET GUYIESSE ; (b) PROJET LE CERF ET BOUCHER ; (c) PROJET GOURVIL. — B. HISTORIQUE DE LA LOI DU 8 FÉVRIER 1897.

A

14. — Trois solutions au problème que nous venons d'exposer furent successivement proposées.

La première, émanée de M. Guyiesse, fut déposée le 27 juin 1891, la seconde, rédigée par MM. Le Cerf et Boucher, fut soumise à la Chambre, le 28 mars 1892. La Commission chargée de l'examen de ces deux propositions voulut, avant de se prononcer, connaître l'avis du pays intéressé et consulta les Conseils généraux, les Chambres de notaires et deux jurisconsultes bretons, MM. Grivart, du barreau de Rennes, et Cadiou, de celui de Lannion. Après cette enquête et en réponse au rapport de M. Le Cerf sur cette enquête, une troisième proposition de loi fut présentée par M. Gourvil, le 18 mars 1893.

15. — Les deux premiers projets se rattachent à une même idée. Il faut donner au domanier un moyen de mettre un terme à son contrat.

Le troisième, nettement conservateur, veut seulement empêcher le contrat de devenir onéreux : c'est en fournissant au domanier un moyen direct d'obtenir la réduction des charges exagérées.

a. — **Projet Guyiesse (1).**

16. — Cette première proposition, dont l'initiative remonte à une Commission de 5 membres désignée à cet effet par le Syndicat des comices agricoles de Lorient, comportait deux dispositions d'ordre public et rétroactives.

1° Le domanier aura toujours nonobstant toute convention contraire, le droit de réclamer son remboursement à l'expiration de chaque baillée.

2° Le foncier et l'édificier, réputés arbitrairement copropriétaires, pourront indifféremment provoquer la licitation de la propriété entière du domaine. Cette licitation aura même lieu de droit à la fin de la baillée, sauf la faculté laissée aux parties de persévérer dans la continuation du bail si elles le préfèrent.

17. — La première disposition était éminemment propre à donner entière satisfaction aux colons, mais en même temps inadmissible. La jurisprudence l'avait déjà condamnée ; et si, à propos de sa décision sur la question de la valeur de la renonciation au droit de remboursement, on a pu dire qu'elle avait critiqué la loi de 1791 au lieu de l'appliquer, tout au moins a-t-on dû reconnaître que la critique était fondée. La renonciation au droit de remboursement est d'une nécessité impérieuse.

1. *Journal officiel* du 14 août 1894, Doc. parl. Ch. Dép., p. 1529.

18.— Le bail à domaine congéable (1) est, à la fois un louage et une vente. Le droit du propriétaire primitif a été dédoublé ainsi que son unique objet. Le domanier en a acquis une part. Le congément s'analyse en somme comme l'exercice d'un droit de rachat, tacitement réservé, sur l'objet aliéné. Le bail à domaine congéable contient donc un contrat de vente à réméré, type de convention peu usitée à la vérité, mais que toutes les législations ont connu.

Le droit de remboursement n'est que le droit de provoquer le congément : c'est donc la faculté attribuée au domanier, acheteur, de forcer le foncier, vendeur, à reprendre sa chose. Il y a une différence immense entre l'obligation de subir un réméré, obligation qui peut toujours être remplie par suite de la rétroactivité de la condition résolutoire, et celle de l'exercer à réquisition : car l'exécution de cette dernière obligation dépend des capitaux qui se trouveront à l'échéance entre les mains du débiteur ; il est clair que celui-ci n'a pu prévoir qu'elle serait, à cette époque, sa situation pécuniaire à la merci d'une foule de cas fortuits. Un tel engagement serait insensé et c'est cependant cet engagement, inouï parmi toutes les variétés de conventions imaginées par les diverses civilisations de tous les temps et de tous les pays que présumait la loi de 1791 de la part du foncier et sur lequel elle basait le droit du domanier à exiger son remboursement.

1. V. *La Loi* du 8 juin 1892, art. de M. Pinchon.

On peut évidemment admettre la création d'un tel droit pour les baux à venir. Ou le domanier pourra y renoncer (c'est le système que la jurisprudence prête à la loi de 1791) et la clause de renonciation deviendra fatalement de style et la loi sera inutile. Ou ce droit sera inaliénable (c'est le système de M. Guyiesse) et, comme il est invraisemblable qu'il se rencontre jamais un foncier pour consentir un pareil contrat, le convenant sera frappé de mort et la loi sera sans objet.

Mais que la disposition législative s'appliquât à des baux existants, qu'elle vînt modifier les conventions des parties d'une façon aussi contraire à leur intention et à l'intérêt de l'une d'elles, cela n'était pas admissible.

20. — On ne pouvait même tirer argument des résultats déplorables du bail sans ce droit de remboursement, car la restitution de ce droit en produirait d'aussi désastreux. N'est-il pas à craindre que le domanier n'y trouve un moyen d'opprimer à son tour le foncier ? En l'exerçant dans un temps de crise financière ou agricole ou simplement inopportun, il arriverait facilement soit à imposer à son foncier la réduction exagérée de la rente ou à acquérir à vil prix la propriété foncière.

21. — La seconde disposition paraîtra encore moins acceptable. Le foncier et le domanier ne sont point copropriétaires d'une chose indivise. Leurs droits respectifs portent sur des objets juxtaposés mais distincts et juri-

diquement indépendants. De plus, le foncier possède, outre la propriété pure et simple du fonds, un droit de propriété sous condition suspensive sur les édifices et superficies. Il eût été manifestement contraire au contrat constitutif du domaine congéable d'obliger le foncier à subir la licitation de ses droits ; c'eût été lui imposer l'expropriation du fonds et des édifices et superficies qui sont fatalement destinés tôt ou tard à s'y incorporer. Dans de semblables conditions, nul propriétaire n'aurait consenti l'acconvenancement de son fonds ; et le bail à domaine congéable était en pratique supprimé. Ainsi eût été atteint le véritable but de la disposition : faire disparaître ce mode de propriété jugé par l'auteur sans utilité véritable et contraire aux principes du droit moderne.

b. — **Projet Le Cerf et Boucher.**

22. — MM. Le Cerf et Boucher admettaient la validité de la renonciation du domanier ; bien plus, considérant que l'octroi du droit de remboursement avait été une erreur de la loi de 1791, puisqu'il est sans base juridique, ils l'effaçaient purement et simplement de la législation du domaine congéable. « *La faculté accordée par l'art. 11 de la loi du 6 août 1791 aux domaniers qui exploitent leur tenue, de provoquer le remboursement de leurs édifices ne pourra plus être exercée à partir du 29 mars qui suivra la promulgation de cette*

1. *Journal officiel* du 21 juillet 1892. Doc. Parl. Ch. Dép., p. 715.

Le Grix

On peut évidemment admettre la création d'un tel droit pour les baux à venir. Ou le domanier pourra y renoncer (c'est le système que la jurisprudence prête à la loi de 1791) et la clause de renonciation deviendra fatalement de style et la loi sera inutile. Ou ce droit sera inaliénable (c'est le système de M. Guyiesse) et, comme il est invraisemblable qu'il se rencontre jamais un foncier pour consentir un pareil contrat, le covenant sera frappé de mort et la loi sera sans objet.

Mais que la disposition législative s'appliquât à des baux existants, qu'elle vînt modifier les conventions des parties d'une façon aussi contraire à leur intention et à l'intérêt de l'une d'elles, cela n'était pas admissible.

20. — On ne pouvait même tirer argument des résultats déplorables du bail sans ce droit de remboursement, car la restitution de ce droit en produirait d'aussi désastreux. N'est-il pas à craindre que le domanier n'y trouve un moyen d'opprimer à son tour le foncier ? En l'exerçant dans un temps de crise financière ou agricole ou simplement inopportun, il arriverait facilement soit à imposer à son foncier la réduction exagérée de la rente ou à acquérir à vil prix la propriété foncière.

21. — La seconde disposition paraîtra encore moins acceptable. Le foncier et le domanier ne sont point copropriétaires d'une chose indivise. Leurs droits respectifs portent sur des objets juxtaposés mais distincts et juri-

diquement indépendants. De plus, le foncier possède, outre la propriété pure et simple du fonds, un droit de propriété sous condition suspensive sur les édifices et superficies. Il eût été manifestement contraire au contrat constitutif du domaine congéable d'obliger le foncier à subir la licitation de ses droits ; c'eût été lui imposer l'expropriation du fonds et des édifices et superficies qui sont fatalement destinés tôt ou tard à s'y incorporer. Dans de semblables conditions, nul propriétaire n'aurait consenti l'acconvenancement de son fonds ; et le bail à domaine congéable était en pratique supprimé. Ainsi eût été atteint le véritable but de la disposition : faire disparaître ce mode de propriété jugé par l'auteur sans utilité véritable et contraire aux principes du droit moderne.

b. — Projet Le Cerf et Boucher.

22. — MM. Le Cerf et Boucher admettaient la validité de la renonciation du domanier ; bien plus, considérant que l'octroi du droit de remboursement avait été une erreur de la loi de 1791, puisqu'il est sans base juridique, ils l'effaçaient purement et simplement de la législation du domaine congéable. « *La faculté accordée par l'art. 11 de la loi du 6 août 1791 aux domaniers qui exploitent leur tenue, de provoquer le remboursement de leurs édifices ne pourra plus être exercée à partir du 29 mars qui suivra la promulgation de cette*

1. *Journal officiel* du 21 juillet 1892. Doc. Parl. Ch. Dép., p. 715.

Le Grix

quences sans qu'on puisse dire que la situation des parties, telle qu'elle résulte du contrat, soit atteinte. Enfin l'indemnité de congément, par suite du procédé qui l'établit, est généralement trop élevée, en sorte que le foncier subit un préjudice ; l'indemnité que toucherait le domanier en cas d'exponse est basée sur l'enrichissement du foncier : le patrimoine de celui-ci est transformé, mais reste équivalent.

Ce dernier argument semblera le seul qui au point de vue pratique ait un certain poids. Mais il n'atténue et ne supprime pas l'inconvénient qui résultera pour le foncier d'avoir à effectuer des déboursés parfois onéreux dans un moment qu'il n'a pas choisi, peut-être intempestif. Les fonciers dépourvus de capitaux disponibles auraient été infailliblement dépossédés. Et cette considération devait, aux yeux du législateur, primer toutes les autres.

c. — Projet Gourvil (1).

26. — M. Gourvil admettait le droit de remboursement, il proposait même (art. 1) de l'étendre à tous les domaniers sans restriction, à la seule condition qu'ils pussent y renoncer valablement. Il acceptait donc que le bail fût perpétuel, seulement il le repoussait léonin. Son projet apportait un certain nombre de « consolations » aux colons mécontents. La plus importante, la seule dont

1. *Journal officiel* du 24 mai 1893, Doc. parl. Ch. Dép., p. 275.

nous nous occuperons ici — nous retrouverons les autres plus tard — répond directement au mal défini par les domaniers en ces termes :

« Nous nous sommes trouvés dans la nécessité de continuer
« à servir la rente surélevée à perpétuité, quand bien même
« la valeur des terres viendrait à baisser dans n'importe quelle
« proportion. »

27. — L'auteur de la proposition conférait au colon qui avait renoncé au droit de remboursement, celui de faire réduire judiciairement, jusqu'à concurrence de la valeur locative de la tenue, la redevance convenancièrè et les autres charges, qu'il estime devenues exagérées par suite de la crise agricole ou de tout autre événement de force majeure.

28. — La base de ce nouveau droit ne pouvait pas être la lésion, car évidemment le préjudice dont souffre le domanier, qui n'existait pas au jour du contrat et ne découle pas de ce contrat, n'est pas une lésion. On a voulu voir (1) dans l'idée de M. Gourvil une extension de l'art. 1769 C. c.; on sait que cet article dispose que le fermier dont la récolte a été au moins à demi détruite par cas fortuit, pourra demander une réduction de fermages, s'il n'y a pas compensation entre la perte subie et l'avantage qu'il aura retiré de sa jouissance pendant la durée totale du bail. Mais la crise agricole ou tout autre événement amenant la dépréciation des produits du sol ne peuvent être considérés

1. *Une vieille coutume bretonne*, Henry, p. 104.

comme des cas fortuits, au sens que le Code civil donne à ce mot, calamités d'ordre purement physique qui, par leur caractère anormal, leur intensité exceptionnelle, ne pouvaient être prévues par les parties; tandis que l'art. 1769 vient réparer à un préjudice avéré constaté, la disposition de M. Gourvil est faite pour prévenir l'éventualité d'un dommage.

Aussi bien l'auteur basait-il ce nouveau droit simplement sur des considérations d'ordre public. « Il est contraire à l'ordre public de prendre à forfait absolu un engagement périodique pour un temps indéfini et dont la durée ne peut être limitée que par la volonté de l'autre partie (1). C'est précisément ce qui arrive dans le bail à domaine congéable et ce que le législateur doit empêcher. M. Le Cerf y réussissait également nous savons par quel procédé.

Le principe que la convention fait la loi des parties était-il moins blessé par ce dernier? Nous ne le pensons pas, quelque subtilité qu'on ait mise à le prouver et assurément le projet Gourvil semblera une mesure moins révolutionnaire, moins contraire à l'intérêt du foncier que le projet Le Cerf.

29. — On peut reprocher à cette troisième proposition de loi d'appliquer aux domaines congéables une sorte de taxe, par conséquent de remédier à une entrave de la li-

1. *Commentaire et historique de la loi du 8 février 1897*. Pinchon et Gourvil (Chevalier, Morlaix).

berté du domanier par une entrave à celle du foncier. Basée sur une expertise, la décision du juge, si éclairée soit-elle, contiendra toujours une certaine part d'arbitraire. En somme les parties seront soumises à des conditions qu'elles n'auront point consenties. A ce point de vue, le projet Le Cerf présentait l'avantage de rendre le bail à l'influence des faits économiques, facteurs naturels des conventions.

B

30. — La Commission parlementaire chargée de l'étude des propositions de loi sur le domaine congéable, suffisamment éclairée par les résultats de l'enquête qu'elle avait ordonnée, adoptant en principe l'idée de MM. Le Cerf et Boucher qui avait rallié la majorité des suffrages du pays intéressé, rédigea un projet définitif.

Le rapporteur, M. Le Cerf, ne put malheureusement présenter ses conclusions à la Chambre que le 25 mars 1893. Quelques mois plus tard les pouvoirs de l'Assemblée expiraient avant que la discussion eût commencé. Le travail de la Commission disparue en même temps que la Chambre dont elle émanait eût été perdu sous la nouvelle législature si M. Le Cerf, avec plusieurs de ses collègues, n'eût repris le 13 février 1894 et dans les mêmes termes le projet en question.

31. — C'est ce projet qui, après de nouveaux remaniements, adopté par la nouvelle Commission, soumis à

la Chambre par M. Le Cerf, fut voté sans discussion. Enfin sur un rapport de M. Grivart et malgré la très vive opposition de M. Hervé de Saisy, le Sénat adopta le 23 novembre 1896 la nouvelle loi sur le bail à domaine congéable. Elle ne fut promulguée que le 8 février 1897.

DEUXIÈME PARTIE

ÉTUDE DE LA LOI

32. — La loi du 23 novembre 1897 comprend treize articles répartis sous deux titres.

Le titre I (art. 1-10) est tout entier relatif à la solution des difficultés auxquelles le bail à domaine congéable a donné lieu. C'est la partie principale de la loi. Elle introduit une nouvelle réglementation du droit d'expose auquel est désormais jointe une indemnité.

33. — A l'occasion de cette réforme importante, le législateur s'est occupé de quelques questions secondaires, négligées ou mal réglées par la législation antérieure. Ces diverses dispositions forment le titre II (art. 11-13).

L'article 11 éteint une controverse et fixe la jurisprudence incertaine sur le point de savoir si un prorata de commission est dû lorsque la jouissance du domanier se continue par tacite reconduction.

L'article 12 règle le sort des hypothèques, nées du chef du colon sur la propriété édificiaire, en cas de con-

gément, remboursement, exponse ou vente sur bannies.

Quant à l'article 13, abrogeant les lois antérieures en ce qu'elles ont de contraire à la présente, il est inutile.

Ajoutons à la liste de ces solutions de points accessoires, l'article 4 du titre I qui, étendant au congément et au remboursement une disposition formulée pour l'exponse, corrige la législation précédemment en vigueur sur la question des *Novalités*.

I

DE L'EXPONSE

34. — Nous établirons d'abord la portée générale et le caractère de la réforme de 1897. Nous analyserons ensuite et commenterons la loi, en suivant autant que possible le plan du législateur. C'est ainsi que nous étudierons d'abord les conditions de fonds : quels domaniers peuvent se prévaloir de la nouvelle réglementation ; puis les conditions de forme : la procédure spéciale à l'exercice du droit d'exponse avec indemnité. Nous examinerons après les effets de l'exponse et, principalement, la question de l'indemnité et celle de la portée libératoire. Nous occupant enfin du retentissement de ces effets sur les intérêts du foncier, nous exposerons comment la loi a sauvegardé ces derniers : c'est-à-dire quel est le droit du foncier en cas d'exponse.

I. — Principe et caractère de la nouvelle réglementation du droit d'exponse.

35. — Le principe de la nouvelle loi est contenu dans l'art. 2 « *Le domanier qui fait exponse reçoit du foncier une indemnité...* » C'est le principe du projet Le Cerf et Boucher.

36. — Nous avons retracé dans notre première partie le raisonnement d'où découlait l'idée. Nous avons dit l'analogie qui existait entre le constructeur de bonne foi sur le terrain d'autrui et le domanier, les raisons qui poussaient à assimiler l'exponse à une éviction et à lui attribuer dès lors comme une conséquence naturelle de donner lieu à une indemnité. Ce serait donc une erreur de considérer que la loi de 1896 a créé un droit nouveau au profit du domanier : elle a seulement développé logiquement et juridiquement un de ceux que le domanier possédait antérieurement.

37. — Le législateur appelle la nouvelle forme de l'ancien droit du nom d'exponse. A vrai dire, le terme est inconnu des textes ; mais les auteurs s'en sont toujours servis pour désigner « *l'abandon de la propriété superficielle* » que la loi de 1791 reconnaît au domanier le droit de faire pour se libérer de l'obligation à la rente.

M. Hervé de Saisy, au Sénat (1), s'est élevé contre l'emploi

1. Séance du 23 nov. 1896, *J. off. in extenso*, Sénat, p. 829.

de ce vocable, arguant qu'il était désuet, et que, d'ailleurs, l'association du mot exponse et de celui d'une indemnité était choquante. Il eût voulu y substituer le terme de « *rétrocession* ». Ne considérant que la querelle de mots, nous pensons que le choix de cette dernière expression aurait été illogique, parce que celle-ci, ne rappelant en rien l'idée d'un délaissement, mais impliquant au contraire celle d'une source contractuelle, eût paru désigner un droit véritablement nouveau.

38. — On connaît les motifs de la loi : touchant à l'ordre public, ils attribuent à celle-ci une importance considérable. Il ne fallait pas que les parties pussent se soustraire aux prescriptions du législateur et ramener une crise que celui-ci avait prétendu définitivement supprimer (1).

39. — Le droit d'exponse, en tant que mode d'extinction de l'obligation à la rente, est incontestablement d'ordre public. Peut-être eût-on pu discuter le caractère de son développement, alors que tous les colons, suivant une distinction très arbitraire, ne peuvent en réclamer le bénéfice et que sa base juridique est en somme artificielle. Il importait donc de fixer nettement la valeur de la renonciation du colon à une conséquence qu'il n'était que trop dans l'intérêt du foncier de chercher à éviter.

L'art. 9 dispose que « *Est nulle de plein droit et réputée non écrite toute clause par laquelle le domanier renoncerait à*

1. Rapport Grivart.

perpétuité ou pour une durée plus longue que la durée totale du bail au droit d'exponse tel qu'il est réglementé par la présente. »

Le législateur considère donc comme d'ordre public non seulement le droit d'exponse, ce qui était évident, mais sa réglementation nouvelle ayant pour effet de faire naître une créance au profit du colon, et d'en déterminer le montant. Par suite le domanier ne peut renoncer au bénéfice de ce droit.

40. — Pareillement il ne pourrait non plus souscrire des modifications conventionnelles au mode d'exercice de ce droit, tel qu'il est légalement établi, toute modification impliquant une renonciation préalable. Telles seraient par exemple la stipulation d'un procédé de liquidation de l'indemnité différent de celui institué par la loi, la renonciation au bénéfice des sûretés légales qui garantissent la créance... etc. La loi a voulu prémunir le domanier contre sa propre imprudence : il ne convenait pas qu'en diminuant même volontairement l'avantage qui découle pour lui, de la réforme de l'exponse, il se rendît difficile l'usage de ce droit, sa sauvegarde.

41. — Ces renonciations ou clauses modificatives ne sont prohibées qu'autant qu'elles lient le colon pour une durée perpétuelle ou simplement plus longue que celle du bail. La réforme est intervenue surtout pour relever le colon de l'infériorité où il se trouvait naturellement par

la loi de son contrat, vis-à-vis du foncier, quand il s'agissait de débattre les conditions d'un nouveau bail. Ce but n'eût pas été atteint si la renonciation au bénéfice de l'exponse, sans être perpétuelle, avait lié le colon pour un temps plus long que son bail. A l'échéance, il se fût trouvé en présence du foncier rentré en possession du droit de congément, tandis que lui, n'aurait pu remettre la tenue.

42. — L'insertion d'une de ces clauses prohibées n'a pas l'effet de vicier le contrat qui la contient ainsi que le voudrait le droit commun (1172 C. c.). Le contrat, ce sera la baillée le plus souvent, reste valable : mais la condition illicite est « nulle de plein droit et réputée non écrite ». Cette dérogation s'explique si l'on songe à l'inconvénient qui fût résulté de l'annulation de la baillée.

43. — La nullité qui nous occupe est absolue : elle équivaut à l'inexistence. Nous pensons donc qu'elle serait opposable par toute personne intéressée, notamment le foncier. Celui-ci peut avoir intérêt à invoquer la nullité lorsque, par exemple, la renonciation du colon aurait été l'unique cause d'obligations consenties par lui : ces dernières seraient nulles (1131 C. c.)

II. — Conditions de fond et de forme à l'exercice du droit d'exponse.

a. — CONDITIONS DE FOND.

44. — « Tout domanier, exploitant par lui-même une tenue à domaine congéable, s'il a renoncé au droit de provoquer le congément, aura le droit de faire exponse..... »

L'article 1^{er} que nous venons de transcrire, réserve, on le voit, la faculté d'effectuer la nouvelle exponse au « domanier exploitant lui-même la tenue, quand il a renoncé ». La nouvelle exponse constitue donc pour le colon exploitant une sorte de *restitutio in integrum* (1) contre sa renonciation au bénéfice de l'art. 44 de la loi de 1791. Exclus déjà de la participation au droit de remboursement, les domaniers non exploitants sont encore privés de la faculté nouvelle.

45. — On se demandera pourquoi la loi a introduit entre les domaniers une semblable distinction. Comme on l'a dit à propos de celle de la loi de 1791, « des titres de même nature ne peuvent pas être traités de manière différente dans une circonstance identique ». On ne s'explique guère pourquoi les colons exploitants, quand ils ont renoncé, sont plus favorisés que les colons non exploitants, le danger que nous avons signalé au début et qui provient uniquement de la perpétuité de l'obligation du colon, n'existe-il pas pour les uns comme pour les autres. D'ail-

1. La Loi Bretonne du 23 novembre 1896. Henry, p. 22.

leurs, et M. Hervé de Saisy l'a très justement fait observer, la plupart du temps, le domanier non exploitant, « c'est l'exploitant d'hier, c'est l'exploitant de demain, c'est une famille qui, ayant perdu son chef, est obligée de louer une tenue qu'elle ne peut plus exploiter, c'est le soldat, le marin ». Dans ces conditions la classe des non exploitants est aussi intéressante que l'autre. On a répondu que l'enquête de 1893 n'avait point révélé de plaintes de la part des colons non exploitants, qui se sont mis le plus souvent à l'abri des conséquences du bail en cédant la jouissance de leurs droits convenanciers.

M. Grivart, dans son rapport, insistait pour qu'on s'éloignât le moins possible de la loi de 1791 envisagée comme la charte intangible du domaine congéable. « Tous
« les contrats aujourd'hui en vigueur ont été formés ou
« sous l'empire des usements qui refusaient à tout do-
« manier le droit de provoquer le congément, ou sous
« l'empire de la loi de 1791 dont l'art. 11 ne conférait
« qu'au domanier exploitant le droit de réclamer le rem-
« boursement de ses droits réparatoires » ; et, faisant allusion à la disposition du contre-projet Saisy qui étendait la faveur de l'exponse à tous les domaniers, il ajoutait : « Ce qu'on vous propose, Messieurs, aurait donc pour
« conséquence d'altérer d'une manière fort grave les si-
« tuations respectives des fonciers et des domaniers telles
« qu'elles résultent de leurs conventions. »

L'argument (1) est loin d'être péremptoire, car en sui-
1. *Loi Bretonne*. Henry, p. 25.

vant rigoureusement la loi des conventions, il eût été logique de refuser aux exploitants eux-mêmes une faculté incompatible avec la renonciation par eux souscrite, et si ladite loi fléchit en faveur des uns, il est inexplicable qu'on l'oppose comme un obstacle insurmontable aux autres.

Enfin le rapporteur fit encore observer « que si on ad-
« mettait au profit de tous le droit de provoquer le con-
« gément, il se produirait souvent pour les domaniers ex-
« ploitants une conséquence très préjudiciable.

« Dans nombre de domaines les droits édificiers sont
« devenus, par suite de succession ou autrement, indivis
« entre plusieurs codomaniers dont quelques-uns seule-
« ment sont exploitants. Comme d'après les principes du
« domaine congéable, il existe entre tous un lien de so-
« lidarité active et passive, la demande de rembourse-
« pourrait être formée par un des non exploitants, sans
« le concours, et même contre le gré des autres, et elle,
« aurait pour effet d'entraîner l'éviction forcée de ces
« derniers pour la tenue dans laquelle ils sont établis. »

Mais on admettra difficilement qu'un seul colon ait le droit de provoquer le remboursement de l'intégralité des droits réparatoires sans le consentement de ses co-indivisaires.

Aussi la distinction qui nous occupe semble insuffisamment justifiée : contradictoire des motifs de la loi et restreignant la portée de celle-ci, elle permet au bail, suivant les cas, de garder ce caractère de perpétuité si peu

conforme aux principes de notre droit moderne. Peut-être n'eût-elle pas prévalu devant le Sénat, moins préoccupé que la Chambre de ne mécontenter que le plus petit nombre possible de fonciers si une telle suppression, en nécessitant le renvoi à la Chambre, n'eût causé un retard considérable à la promulgation d'une loi impatiemment attendue.

46. — La jurisprudence a toujours apporté la plus grande bienveillance à vérifier que la condition d'exploiter nécessaire à l'exercice du droit de remboursement était remplie (1).

Et d'abord elle donne au mot exploiter un sens étendu. La plupart des tenues sont agricoles, mais il en est d'industrielles, moulins, tanneries, il en est qui consistent en une simple habitation. Les domaniers de ces diverses sorte de tenues réalisent la condition d'exploiter lorsqu'ils retirent directement et sans intermédiaire le profit naturel qu'indique la nature de la tenue : c'est en cultivant la terre, en exploitant l'usine, en habitant la maison.

La condition est pareillement jugée remplie dès lors que le colon exploite au jour même de la demande, n'eût-il repris la tenue que de la veille et manifestement dans le seul but d'user du droit. Et si le domanier n'exploite qu'une partie de la tenue, ayant loué le reste, on le réputé exploitant et il peut réclamer le bénéfice de l'art.

1. De Villeneuve, *Du Domaine congéable* p. 135 et suiv.

11, si la partie qu'il a conservée est plus importante que l'autre : *accessorium sequitur principale*.

Les mêmes solutions s'imposent à *fortiori* lorsque dans les mêmes hypothèses le colon qui a renoncé au droit de remboursement prétend user de l'exponse.

47. — Il arrive fréquemment, par suite de succession ou autrement, que les droits sur la tenue sont aux mains de plusieurs codomaniers. Le projet Le Cerf et Boucher s'occupait de ce cas : l'art. 13 disposait que « la tenue étant indivisible, l'exponse doit être totale même lorsque les droits sont aux mains de plusieurs fonciers ou domaniers. » C'était là une consécration inutile d'une solution qui s'imposait.

Il est tout d'abord évident (1) que dans le cas où il y a plusieurs codomaniers un seul ne peut faire exponse pour sa portion : la division de la tenue n'est pas opposable au foncier qui y est resté étranger. A vrai dire, appliquant les règles que Pothier donne du bail à rente en cas de déguerpissement partiel, l'ancien droit permettait au colon d'arriver à l'exponse partielle sans violer le principe de l'indivisibilité de la tenue : le foncier dénonçait l'exponse, son refus de l'accepter et subrogeait les autres domaniers en ses droits pour se mettre en possession de la portion déguerpie. Depuis 1791, pour que l'exponse partielle fût encore possible, le colon devait renoncer à l'effet libératoire des arrérages échus, car il eût été inad-

1. Le Cerf, *Etude sur le domaine congéable*, p. 273.

missible que l'obligation à ces arrérages fût supportée par les autres codomaniers. *A fortiori* ne saurait-on admettre qu'ils fussent tenus de l'obligation à l'indemnité de plus-value qui est la nouvelle conséquence de l'exponse depuis 1896.

48. — Donc l'exponse ne peut être exercée que pour la totalité.

49. — Mais un seul colon, sans le concours ni le gré de ses consorts, pourrait-il exercer l'exponse pour la totalité ?

La même question a déjà été agitée au sujet de l'exercice du droit de remboursement. Carré, Aulanier, se prononcent pour la négative ; l'art. 11 de la loi de 1791 est muet sur cette hypothèse, et les principes du Code civil, dont il est fait application dans l'art. 1670 C. c., n'autorisent le rachat d'un objet indivis que si les co-indivisaires se sont conciliés pour la reprise de la totalité.

Un parti important de la doctrine adopte l'affirmative. Par suite du principe de la solidarité et de l'indivisibilité de la tenue, le foncier n'a pas le droit et ne peut être tenu de congédier partiellement. Si un congément lui est imposé, il est fondé à l'exercer et il ne peut l'exercer que pour la totalité. D'autre part, en donnant au colon exploitant le droit de provoquer le congément, l'art. 11 ne lui impose pas l'obligation d'obtenir le consentement de ses consorts et l'opinion inverse ajoute une

condition à l'exercice du droit de remboursement sans que rien dans le texte formel et précis de l'art. 11 l'y autorise.

La jurisprudence est incertaine, le dernier arrêt de la Cour de Rennes (1831) est toutefois favorable à la seconde opinion.

On peut prévoir qu'une controverse semblable se reproduira au sujet de l'exercice du droit d'exponse. Nous avons vu M. Grivart se prononcer nettement pour l'affirmative à propos de la justification de la restriction du bénéfice du droit d'exponse aux seuls exploitants. M. Pinchon (1) opte pour la négative et nous nous rangeons à son opinion : un colon ne peut exercer l'exponse pour la totalité sans le gré de ses consorts.

Les arguments que nous avons déjà mentionnés servent utilement dans cette discussion. Nous ajouterons encore celui-ci en faveur de la négative.

On peut à la rigueur admettre que le congément total puisse être provoqué par un seul colon, parce que l'éviction des autres aura lieu en vertu de la condition résolutoire de leur droit. Le colon demandeur n'aura que déterminé l'initiative du foncier. Les autres domaniers seront d'ailleurs indemnisés, ils ne subiront point de préjudice mais seulement une transformation de richesse, en sorte que leur condition ne sera point empirée.

Au contraire ce raisonnement ne s'adapte pas au cas d'exponse. Quel que soit le but de la nouvelle loi, on ne

1. Pinchon et Gourvil, *op. cit.*, p. 51 en note.

peut nier que le droit d'exponse ne soit juridiquement différent du droit de remboursement. Si les codomaniers se trouvent dépossédés, ils le seront par le fait direct de leur consort, ce que rien dans les règles de la solidarité ne peut expliquer. De plus ne touchant qu'une indemnité de plus-value, inférieure par définition à celle de congément, les domaniers expulsés subiront un appauvrissement.

En sorte que l'équité et les principes s'opposent également à ce qu'un seul colon puisse faire exponse pour la totalité. Ce serait bien plus encore que dans le cas de remboursement « une expropriation pour cause d'utilité privée ».

Cette solution, du reste, n'est point sans inconvénient. Par exemple un colon non-exploitant et qui s'est mis à l'abri des charges du bail pourra, par son opposition, paralyser le droit d'exponse de consorts intéressés à l'exercer ; il sera facile au foncier de se mettre à l'abri de tout danger d'exponse soit en achetant le consentement d'un des codomaniers, soit en concédant à chacun deux des baillées d'échéances diverses. Quoiqu'il en soit, c'était au législateur à prévoir ce danger ; il ne l'a pas fait ; en l'absence d'un texte formel notre avis ne peut changer.

50. — Les colons devront donc s'entendre pour faire exponse simultanément (1).

1. De Villeneuve, *op. cit.*

Si chacun exploite la portion qui lui appartient, il n'y a pas de difficultés.

Si chacun n'exploite pas, deux hypothèses peuvent se présenter. Ou bien la tenue est exploitée par un ou plusieurs colons qui jouissent de leur portion comme domaniers, de celles des autres comme fermiers : on considérera alors fictivement les exploitants comme couvrant seuls la tenue ; le foncier à qui on ne peut opposer la division ne pourra s'en prévaloir et l'exponse sera possible. Ou bien certaines portions sont louées à des tiers : même raisonnement que pour le cas précédent ; de plus il faudra se préoccuper de l'importance de la partie exploitée par les domaniers et appliquer la règle *accessorium*. Si la partie exploitée est supérieure à la partie louée, l'exponse est possible ; dans le cas contraire la demande devra en être rejetée.

51. — Le bénéfice du droit d'exponse appartient au colon exploitant, « s'il a renoncé au droit de provoquer le congément » (art. 1).

Ce dernier membre de phrase signifie d'abord que le législateur, se séparant sur ce point des auteurs du projet primitif, n'a point entendu abolir le droit de remboursement créé par la loi de 1791. En même temps la controverse sur le caractère de ce droit est expressément tranchée dans le sens de la jurisprudence. Enfin les mots « s'il a renoncé... » marquent le caractère de secours subsidiaire, de *restitutio in integrum*, de la loi nouvelle.

Mais faut-il penser encore que le législateur a prétendu imposer là une seconde condition pour l'exercice du droit d'exponse, faisant ainsi échec à la maxime « *qui peut le plus, peut le moins* ? A première vue on ne voit pas pour quelle raison le domanier qui a le pouvoir de réclamer son congément, se contenterait de faire exponse ; en sorte que cette seconde condition, si c'en est vraiment une, se trouverait toujours fatalement remplie. Pour apercevoir l'intérêt de la question, il faut supposer qu'un domanier, au lieu d'avoir souscrit une renonciation perpétuelle, s'est simplement engagé à ne pas provoquer son congément pendant un temps limité. Comme dans ce cas il n'y aurait pas renonciation, c'est-à-dire un abandon absolu et complet du droit lui-même, mais simplement suspension de l'exercice pendant un certain temps, si l'on considère les mots « s'il a renoncé... » comme l'exigence d'une condition, cette condition n'étant pas remplie, il faudrait refuser au colon en question le droit d'exercer l'exponse. Système inadmissible.

En effet, remarquons qu'un tel engagement ne sera jamais souscrit que pour un temps plus long que la durée totale du bail, sans quoi il n'aurait pas de raison d'être et qu'alors ce système aurait pour conséquence que le domanier, à la fin de la baillée, n'aurait ni le droit de congément, ni celui d'exponse. Ceci est en contradiction avec l'art. 9 qui exprime clairement qu'en aucun cas, le domanier ne peut s'engager à demeurer sur la tenue après l'expiration de l'assurance en cours. Entre le doute

que laisse l'art. 4 et la certitude que donne l'art. 9 on ne saurait hésiter : il faut reconnaître au colon, dans ce cas et bien qu'il n'ait pas renoncé, la faculté d'exercer l'exponse à la fin du bail (1).

Comme c'est là la seule hypothèse où le colon qui n'a pas renoncé aurait intérêt à réclamer le bénéfice de la loi nouvelle et qu'on ne peut le lui refuser, il semble qu'il ne faille pas considérer les mots « s'il a renoncé » comme l'exigence d'une condition nécessaire. Voyons-y plutôt, outre la portée que nous avons signalée, l'indication du cas le plus fréquent de l'application de la loi.

b. — CONDITIONS DE FORME

52. — L'effet nouveau que le législateur attribuait à l'exponse rendait inapplicable les règles de forme de l'abandon pur et simple. Aussi y a-t-on substitué celles relatives à l'exercice du droit de remboursement — les mêmes que celles du congément — dont l'exponse est voisine. « *Tout domanier, dit l'art. 4, aura le droit de faire exponse dans les règles et aux époques prescrites pour le congément.*

L'exponse est donc un acte judiciaire.

53. — La demande doit en être introduite six mois au moins avant la Saint-Michel de l'année d'expiration de la baillée ou de la période en cours de tacite reconduction. Passée cette date extrême, la demande ne serait pas nulle ; mais elle n'aurait d'effet que pour la Saint-Michel

1 En ce sens V. Pinchon et Gourvil, *op. cit.*

de l'année suivante ; elle mettrait donc obstacle à la tacite reconduction pour plus d'une année.

54. — Le colon fait signifier le foncier pour voir décerner acte de l'exponse avec assignation de convenir d'experts pour l'estimation des droits.

55. — Le magistrat compétent pour juger les demandes d'exponse est le Juge de paix de la situation des biens. Cependant la demande tient lieu de citation en conciliation et si le Juge de paix, dans la suite, renvoie devant le tribunal, elle dispensera d'un nouvel essai de conciliation.

56. — Le Juge de paix a le pouvoir de recevoir la déclaration d'exponse pourvu que le foncier accepte l'exponse. Si le défendeur fait défaut ou refuse d'accepter l'exponse, ou oppose des moyens de forme, le Juge de paix donne acte au demandeur du défaut ou du refus et doit renvoyer les parties devant le Tribunal. Dans le cas où, devant renvoyer devant le Tribunal, il aurait rendu le jugement, le demandeur devrait considérer ce jugement comme un procès-verbal de renvoi et agir devant le Tribunal.

57. — Il n'y a point de différence au point de vue de la forme entre le jugement d'exponse et les jugements ordinaires. Si les parties sont d'accord ? Rappel de l'objet de la demande, de la réponse du défendeur, ordre de procéder à l'estimation. Le défendeur s'oppose-t-il, fait-il défaut ? renvoi en première instance.

58. — Le jugement d'exponse est définitif, on en peut appeler sans attendre l'estimation (1).

59. — Les frais de l'exponse sont à la charge du domanier (art. 8). Ce sont les frais de jugement, de la nomination des experts, de leur prestation de serment, les frais de l'estimation, de dépôt, retrait et notification du procès-verbal d'estimation.

Mais les dépens des contestations portées devant le tribunal seront supportés par la partie qui aura succombé, conformément au droit commun.

Quant aux droits de mutation perçus par l'enregistrement, ils sont naturellement à la charge du foncier.

Pour justifier la disposition de l'art. 8 (2), on a signalé que lorsque le colon fait exponse, c'est lui qui change la situation existante, c'est donc à lui de supporter les frais comme c'est au foncier à supporter ceux du congément. M. Pinchon fait remarquer que si cette raison était bonne, en cas de remboursement réclamé, les frais devraient être à la charge du colon, cependant le contraire est pratiqué. Il eût été sans doute préférable (3) que les frais fussent partagés entre les parties, comme il est de règle en cas d'indivision, en matière de société ou de bail à ferme pour ceux de liquidation du droit de chacun. L'indemnité restreinte à laquelle a droit le colon se trouve par ce fait encore notablement diminuée.

1. V. Le Cerf, De Villeneuve, *op. cit.*

2. Rap. Le Cerf, Rap. Grivart.

3. Pinchon et Gourvil, *op. cit.*, p. 62 et suiv.

III. — Effets de l'exponse

60. — L'exponse a pour effet d'abolir le démembrement de propriété, de produire la consolidation de la tenue. Elle oblige le colon à vider les lieux tandis que le propriétaire recouvre le plein exercice de son droit. L'obligation du domanier au service de la rente est éteinte.

La loi du 23 novembre 1896 reconnaît de plus à l'exponse le pouvoir de procurer au colon le droit à une indemnité. L'attribution de cet effet nouveau devait retentir sur la disposition de la loi de 1791 touchant l'obligation du domanier aux arrérages échus en cas d'abandon de la propriété édificiaire et en modifier le sens. Ce sont ces deux points qui, à des degrés différents, constituent la réforme qu'il est utile de développer.

A. — DE L'INDEMNITÉ DUE AU DOMANIER EN CAS D'EXPONSE

61. — « *Le domanier qui fait expponse, dit l'art. 2, reçoit du foncier une indemnité égale à la plus-value procurée à l'immeuble par l'existence des édifices et superficies.* » Et l'art. 3 § 3 ajoute « *Le chiffre de cette plus-value ne pourra jamais être supérieur à la valeur des droits édificiers, telle qu'elle serait fixée en cas de congément.* »

On sait que le fondement juridique de cette disposition est l'art. 555 § 2, *in fine* du Code civil. La limitation du chiffre de l'indemnité à la valeur des droits estimée par le menu s'imposait, d'abord parce que l'art. 555, en

d'autres termes, il est vrai, la consacre ; ensuite parce qu'elle est équitable, l'enrichissement du foncier ne l'obligeant que dans la mesure de l'appauvrissement du colon : celui-ci est complètement indemne lorsqu'il est remboursé de ses dépenses ; enfin parce qu'il ne convenait pas que la situation du domanier fût plus avantageuse dans le cas où il a renoncé au droit de remboursement que dans celui où il l'a conservé, où il jouit du maximum de ses droits.

Aussi, la plupart du temps, l'indemnité que recevra le colon sera-t-elle bien inférieure à celle du congément. Tandis que celle-ci représente la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre sans tenir compte de l'accroissement de revenu qui résulte pour l'immeuble de l'existence des constructions et améliorations, celle-là sera basée uniquement sur cette dernière considération ; les circonstances présentes sont de nature à rendre entre les deux l'écart considérable. Il fallait pourtant prévoir le cas où la plus-value procurée au fonds par les édifices et superficies serait supérieure à la valeur réelle de ceux-ci, le maximum que fixe la loi à l'indemnité due au domanier assure le foncier contre tous risques de ce genre.

Le législateur a pris ses précautions pour conserver à l'exponse son caractère de secours contre la renonciation au droit de remboursement.

62. — L'estimation de la plus-value est faite par des experts *« nommés et fonctionnant dans les mêmes conditions que pour le congément »*.

63. — Si les parties se sont entendues et ont choisi un ou trois experts, le Juge de paix leur donne acte de cette nomination. Si elles n'en ont choisi que deux, le Juge de paix nommera le troisième. Sont-elles en désaccord, le Juge de paix devra nommer les trois. C'est le droit commun, Il s'applique aussi pour la récusation (283, 308-313, C. pr. civ.). Les experts prêtent serment devant le Juge de paix et celui-ci donne acte du jour qu'ils fixent pour l'estimation : acte qui vaut pour les parties sommation d'assister à l'estimation.

64. — On a coutume de traiter les experts à fin de congément, non comme experts de justice de paix, mais comme experts nommés par le Tribunal, et on leur applique même le tarif le plus élevé, celui des architectes et artistes. On donne pour raison de cet usage la délicatesse des opérations à effectuer et la qualité des experts, généralement des greffiers ou des notaires (1). Il est vraisemblable que ceux nommés à fin d'expose jouiront de la même faveur.

65. — La loi a pris soin de tracer aux experts la marche à suivre pour l'établissement de la plus-value. Elle a craint que restant fidèles à leurs habitudes, ils n'effaçassent la différence qui doit subsister entre l'indemnité d'expose et le remboursement. Donc, au lieu de procéder successivement à l'estimation des matériaux, de la main

1. De Villeneuve, *op. cit.*

d'œuvre, en défalquant la dépréciation résultant de la vétusté, les arbitres devront, au termes de l'art. 5 § 2, estimer « *la valeur vénale de l'immeuble recouvert, puis supposé découvert de ses édifices et superficies. La différence entre les deux estimations constituera la plus-value* ».

66. — Bien entendu, et l'art. 4 prend soin de le dire expressément, « *les édifices et superficies qui auraient été établis en dehors des titres et conventions, n'entreront pas en compte dans les estimations* ». On sait que les innovations ou nouveautés ne seraient pas remboursables ; à fortiori ne doivent-elles point figurer dans l'estimation de la plus-value. Toutefois la législation antérieure se trouve sur ce point modifiée : nous aurons à revenir sur cette question, contentons-nous pour le moment de dire que le domanier ne sera jamais tenu de les détruire, mais qu'il aura le choix soit de les enlever soit de les abandonner et quel que soit le parti qu'il prenne, qu'il ne pourra en aucun cas être tenu d'une indemnité envers le foncier pas plus qu'il ne serait fondé à lui en réclamer une. Si le domanier a pris le parti d'enlever les innovations, le foncier pourra s'y opposer, à charge de rembourser la valeur des matériaux et de la main-d'œuvre. Mais dans ce cas la créance qu'aurait le domanier naissant d'un véritable contrat de vente, serait complètement distincte de celle à l'indemnité de plus-value. Par suite elle ne devrait pas être prise en considération dans la comparaison de cette indemnité avec celle que toucherait le colon en cas de

congément, le foncier n'aurait point pour l'acquitter le délai légal de six mois, et elle ne participerait point aux garanties spéciales que la loi attribue à la créance de plus-value.

67. — Mais *quid* s'il y a doute sur le caractère licite de certains édifices ou superficies? Le projet Le Cerf attribuait aux experts le pouvoir de trancher la question : ils examinaient si les édifices et les superficies litigieux étaient justifiés par l'étendue et l'aménagement de l'exploitation et conformes à l'usage du pays et faisaient figurer dans leurs opérations ceux reconnus tels. La loi n'a pas reproduit cette disposition : elle ne reconnaît d'autres « fonctions » aux experts que celles qu'ils ont en cas de congément. Donc *les objets débats* seront réservés ; le rôle des experts se bornera à mettre la justice à même de se prononcer : ils relateront les faits dans leur procès-verbal, en indiquant la majoration de plus-value qui résulterait de la prise en considération des objets débats.

Le foncier doit déclarer qu'il s'oppose à la prise en considération de tels ou tels objets. Son silence ne lui ferait pas perdre le droit à une réclamation qui interviendrait utilement encore lors du paiement de l'indemnité. Mais alors le colon aurait droit au paiement intégral de la somme fixée par le procès-verbal, sauf à fournir caution (1).

1. Le Cerf, de Villeneuve, *op. cit.*

68. — On appelle *ensouchement* un certain nombre d'objets distincts des édifices et superficies proprement dits. Suivant M. Grivart, ce sont les pailles, foins et engrais non mis en terre que tout propriétaire a droit de retenir lorsque le fonds lui est remis. D'après M. Le Cerf, il faut ajouter à cette nomenclature les *suites*, « c'est-à-dire ce qui reste d'engrais utilisables dans le sol, après certaines récoltes ». Cette dernière définition est conforme au langage de la pratique mais elle a le tort de comprendre dans l'ensouchement une partie des superficies au sens ancien et traditionnel de cette expression.

Il existe une controverse sur le point de savoir si le foncier peut se prévaloir de l'art. 1778 C. c. pour exiger du colon sortant les pailles, foins et engrais, avec ou sans indemnité suivant le cas. Beaudouin est en faveur de la négative que repousse Aulanier en se basant sur l'art. 16 de la loi de 1791 qui, d'une manière générale, soumet le bail, aux lois établies ou à établir pour l'intérêt de l'agriculture, relativement aux baux à ferme ».

La loi de 1896 n'a pas tranché le débat (1).

Quoi qu'il en soit, s'il existe au profit du colon, à la suite de l'exponse, une créance d'ensouchement, celle-ci suivra les mêmes règles que la créance de plus-value proprement dite. C'est le total des deux qui ne pourra être supérieur au chiffre qu'eût fourni une estimation à fin de congément. Le foncier bénéficiera du même délai pour acquitter la créance d'ensouchement, que les mêmes

1. *Loi bretonne*, 532.

sûretés garantiront. Et s'il y a lieu de distinguer entre les objets d'où proviennent les créances c'est seulement au point de vue du délai dans lequel les notifications de celles-ci doivent être faites, comme nous le verrons bientôt.

69. — Outre qu'elle astreint les experts, dans l'accomplissement de leur mission, à l'emploi d'un procédé déterminé, la loi leur enjoint encore de ne point fixer à leur estimation un chiffre supérieur à celui qu'eût fourni le prisage à fin de congément (art. 3 § 3).

Nous connaissons le but de cette limitation. Peut-être pourrait-on critiquer le moyen employé pour l'atteindre : il y a une certaine contradiction entre la double mission des experts, estimer la plus-value et ne pas dépasser le chiffre de la valeur intrinsèque. N'aurait-il pas été préférable que la plus-value fût fixée à son chiffre réel, quitte à permettre au foncier de ne payer que l'indemnité du congément, s'il la juge moins lourde ? Et ne peut-on craindre que, trop soucieux de ne point dépasser le maximum qui est imposé à leur estimation, les experts ne s'arrêtent à un chiffre très inférieur ? Mais c'était peut-être là le secret désir du législateur.

70. — Leurs opérations terminées les experts rédigent un procès-verbal qui est signé de chacun et dont la minute est déposée au greffe du tribunal qui a ordonné l'expertise. Elle ne pourrait l'être chez un notaire (1).

1. Le Cerf, De Villeneuve, *op. cit.*

71. — La créance du domanier une fois liquidée, celui-ci doit en faire connaître le montant au foncier, et pour cela notifier le procès-verbal d'estimation. Cette notification doit intervenir au plus tard le 28 septembre, « *avant le 29 septembre* », dit l'art. 6. Faite après, l'instance serait annulée, c'est-à-dire que l'exponse serait non avenue ; les parties conserveraient leurs situations antérieures et une nouvelle demande devrait être intentée conformément à l'art. 1^{er}.

Toutefois « *un délai supplémentaire d'un mois peut être accordé par le juge de paix pour la notification du procès-verbal d'ensouchement* ». Et la raison en est facile à comprendre. Il arrive souvent que « la récolte de blé noir ne peut être enlevée assez tôt pour qu'on procède à l'estimation de la paille et de ses suites avant le 29 septembre (1). » Il y aurait donc dans ce cas impossibilité absolue de faire la notification du procès-verbal d'ensouchement en même temps que celle du procès-verbal de l'estimation de plus-value proprement dite.

72. — L'estimation des experts fait pour ainsi dire jugement entre les parties. Il serait souverainement injuste qu'elles ne pussent se pourvoir contre une décision qui par sa modicité ou son exagération préjudicierait à leurs droits.

Mais quel est le recours possible ?

1. Rapport Le Cerf, *Journal off.* nov. 1895, Doc. parl. Ch. Dép., p. 384.

Il faut se souvenir que d'après la tradition de l'ancien droit, en cas de congément, l'estimation des experts est souveraine, lorsque l'expertise a été régulièrement faite. Les tribunaux ne peuvent la reviser. Le seul recours admis c'est la demande de *revue* et l'estimation des experts nommés pour la revue ne comporte aucune discussion.

Doit-on appliquer les mêmes principes à l'expertise ordonnée à la suite de l'exponse ?

Premier système. Non. — Le droit commun, en cas d'expertise, c'est que la décision des experts est toujours susceptible de contradiction et de réformation, par la voie du recours au tribunal. Pour qu'on pût étendre au cas d'exponse une règle exceptionnelle qui transforme les experts en arbitres souverains dans celui de congément, il faudrait un texte formel. L'art. 3, « la plus-value est constatée et déterminée par des experts nommés et fonctionnant dans les mêmes conditions que pour le congément », n'établit de conformité qu'en ce qui a trait au mode de nomination des experts et à leur manière d'opérer, c'est-à-dire à la forme de l'expertise. Il est muet en ce qui concerne l'autorité de cette expertise, son caractère, son effet au fond.

Tandis qu'en cas de congément l'expertise repose sur une vérification matérielle, en cas d'exponse, au contraire, il s'agit d'apprécier une plus-value, d'après des données complexes et relatives. Il est à craindre que les experts ne subissent l'influence de la tradition et de l'habitude et que leur estimation ne se rapproche trop sou-

vent de celle faite par le menu. Il importe encore de remarquer que dans le passé, il a dû arriver souvent que des fonciers qui avaient stipulé de leurs domaniers la renonciation au droit de remboursement, ont accordé l'autorisation d'opérer des nouveautés qui se trouvent désormais susceptibles d'entrer en prisage. La première application de la loi peut par conséquent nécessiter des expertises ayant pour objet l'estimation de constructions importantes. L'on aurait le droit de s'inquiéter si la loi du 8 février 1897 avait conservé aux experts un pouvoir sans limites.

Aussi M. Grivart, à qui nous empruntons ces considérations, se déclare-t-il partisan de réserver au tribunal le pouvoir de réformer la décision des experts (322-373 C. pr. c.) (1).

Deuxième système. Oui. — On n'a pas à se préoccuper du droit commun général, mais du droit commun en matière de domaine congéable. Or celui-ci veut que l'évaluation des experts choisis par les parties, ou nommés en justice, ne puisse être révisée ni réformée que par de nouveaux experts qui, chargés de cette revue, sont des arbitres fixant définitivement et souverainement la valeur des droits du colon.

Pour que ce principe ne fût pas applicable il faudrait que le législateur l'eût dit expressément. Les termes de l'art. 3, « nommés et fonctionnant... », indiquent clairement au contraire que les experts nommés à fin d'expose

1. Pinchon et Gourvil, *op. cit.*, p. 59 en note.

ont les mêmes pouvoirs que ceux nommés à fin de congément (1).

De plus les travaux préparatoires de la loi accusent la constante préoccupation du législateur d'innover le moins possible; on ne peut nier que des deux, c'est le premier système qui en matière de domaine congéable constituerait une innovation. Ajoutons que l'opinion que nous venons d'exposer a pour elle l'autorité de M. Pinchon, ce qui nous incline à penser qu'elle sera celle de la jurisprudence.

Rappelons que la revue peut être demandée par le foncier, le domanier, ou les deux, ou encore (1166, 1167 C. c.) leurs créanciers; que seule la partie qui l'a demandée a le droit de s'en prévaloir; que c'est elle qui en supporte les frais. Le délai pour intenter la demande est de l'an et jour. Sur le point de départ de ce délai il existe une controverse que la jurisprudence tranche en le faisant courir du jour de la notification du procès-verbal d'estimation (2).

73. — L'obligation du foncier au paiement de l'indemnité est une obligation à terme. — La loi accentue encore ici la différence entre l'exponse et le remboursement qui engendre à la charge du foncier une obligation pure et simple. Aux termes de l'art. 5 le foncier, pour s'acquitter, jouit d'un délai de six mois à partir du 29 septembre.

1. Pinchon et Gourvil, *op. cit.*, p. 60 en note.

2. Henry, *Une vieille coutume*, p. 76.

De ce que l'obligation est à terme, il résulte, et l'art. 5 le confirme expressément, que :

1° Le foncier ne doit pas d'intérêts pendant les six mois qui séparent la naissance de l'obligation de son échéance.

2° Que le domanier ne jouit d'aucun droit de rétention sur le fonds, mais qu'il doit vider les lieux le 29 septembre. On sait qu'en cas de congément il ne pourrait être expulsé que préalablement il n'eût été remboursé.

L'inconvénient qui résulte pour le domanier de cette disposition est grand puisque, se trouvant dépossédé, il n'en devra pas moins attendre des capitaux souvent indispensables pour s'établir ailleurs. Et cette période d'expectative lui sera d'autant plus nuisible qu'une nouvelle exploitation ne pourra être entreprise qu'au 29 septembre suivant : c'est donc une année entière de chômage.

On ne peut nier cependant qu'un délai fût nécessaire au foncier pour se mettre en mesure de faire un paiement auquel, en somme, il n'a point consenti et qu'il n'a pas prévu. Le projet Le Cerf et celui de la première Commission voulaient que le délai fût d'une année. Six mois ont paru suffisants : d'abord, le foncier est prévenu de l'exposition six mois avant le 29 septembre ; c'est donc en réalité une année qui lui appartient, pour réunir les capitaux nécessaires. Ensuite, il a toutes facilités pour emprunter : à ce point de vue sa situation est plus favorable que celle de tout autre propriétaire cherchant prêteur pour l'amélioration de son fonds. Privilégiés tous deux

sur la plus-value, tandis que le bailleur du propriétaire de droit commun aura souvent fourni une somme supérieure à cette plus-value et sera incomplètement garanti, celui du foncier aura déboursé une somme précisément égale à cette plus-value sur laquelle il est privilégié.

74. — Le domanier est largement garanti contre l'insolvabilité du foncier. La loi lui accorde (art. 5 § 2) un privilège d'abord sur les édifices et superficies ; et, comme il fallait prévoir le cas où la superficie, par le fait du foncier ou par tout autre cause, aurait subi une moins-value, elle décide que ce privilège s'étendra encore mais subsidiairement sur le fonds. « *Les édifices et superficies et, en cas d'insuffisance, le fonds seront affectés par privilège à la garantie de la créance du domanier* » (art. 5 § 2).

75. — Pour être opposable aux créanciers hypothécaires du foncier, ce privilège doit-il être inscrit, et s'il doit l'être, dans quel délai ?

Premier système. — Le législateur n'a rien dit du mode de conservation de ce privilège ; il n'a voulu imposer au colon, qui exerce l'exponse, aucune espèce de formalité et à cause de cela, M. Gourvil estime que le privilège est opposable à tous les créanciers hypothécaires, indépendamment de toute inscription (1).

Deuxième système. — Ce privilège porte incontestablement sur un immeuble, carsi, dans les rapports du domanier et

1. Pinchon et Gourvil, *op. cit.*, p. 69, note 1.

du foncier, la superficie est jusqu'au congément réputée mobilière, il en est autrement lorsque le fonds consolidé est possédé exclusivement par le foncier : il n'y a plus alors qu'un seul immeuble. Y eût-il même lieu, comme on le fait pour la saisie, de distinguer la superficie du fonds, cette superficie, parce qu'elle est possédée par le foncier, serait incontestablement immeuble.

Le privilège, tant à titre principal que subsidiaire, étant assis sur un immeuble, est soumis à la règle générale de l'art. 2106 C. c. Il doit être inscrit.

S'il ne peut l'être parce qu'avant son inscription, l'immeuble a été l'objet d'une vente transcrite, il s'évanouit.

La loi n'a pas fixé de délai pour l'inscription du privilège du domanier. Il semble devoir en résulter qu'à quelque époque que l'inscription soit prise, l'immeuble étant toujours dans le patrimoine du débiteur, le privilège du domanier primera tous les créanciers chirographaires et hypothécaires, même ceux déjà antérieurement inscrits.

On objectera « que l'art. 2106 porte que les privilèges sur les immeubles ne produisent d'effet qu'à compter de la date de leur inscription. Mais, s'il en était ainsi, le privilège conféré par la loi n'aurait que l'effet d'une hypothèque ».

Le colon ne peut, pour le paiement de son indemnité, être assimilé au vendeur, car il n'est pas vendeur; en particulier il ne l'est pas du fonds considéré séparément de la superficie. Par suite on ne saurait, par analogie, appliquer au domanier les règles relatives à l'inscription du privilège du vendeur d'immeuble.

Et M. Grivart conclut que, sans doute, il eût mieux valu fixer un délai pour l'inscription, mais que cette omission de la loi ne saurait être réparée par voie d'interprétation (1).

Troisième système. — Le privilège en question étant établi sur un immeuble, doit être inscrit. De plus, pense M. Pinchon, le législateur ayant omis d'impartir un délai pour son inscription, la règle impérative de l'art. 2106 sera applicable dans toute sa rigueur à partir du moment où le domanier se sera dessaisi de la superficie au profit du foncier, c'est-à-dire le 29 septembre de l'année de l'exposition.

A partir de cette époque l'inscription de ce privilège serait tardive, elle ne lui laisserait que l'effet d'une hypothèque.

Le domanier doit donc requérir inscription avant son dessaisissement, dès qu'il connaît, ne fût-ce qu'approximativement, le montant de sa créance. Dans ce cas seulement il aura un véritable privilège primant toutes les hypothèques assises sur le fonds ou les droits, quelles que soient les dates des inscriptions de ces hypothèques (2).

Quatrième système. — M. Grivart reconnaît jusqu'à un certain point la logique de ce système ; il voudrait en corriger la sévérité et il propose d'admettre que le privilège inscrit après le dessaisissement, prime au moins les hypothèques

1. Pinchon et Gourvil, *op. cit.*, p. 69, note 2.

2. Pinchon et Gourvil, *op. cit.*, p. 69, notes 1 et 2.

qui existent du chef du foncier antérieurement à l'ex-
ponse (1). Cette correction semble assez équitable car les
créanciers en question n'ont pas eu à souffrir du manque
de publicité.

76. — Le domanier doit d'abord saisir et faire vendre
la superficie. En cas d'insuffisance du produit de cette
première exécution, il est autorisé à saisir le fonds. La
loi nouvelle n'a fait qu'étendre au domanier qui fait ex-
ponse le droit qu'il aurait eu en cas de congément suivant
la loi de 1791. Pour l'exercice de ce droit les formes sont
simples, rapides et peu coûteuses : elles sont établies par
l'art. 23 de la loi du 6 août 1791 (art. 5 § 2 *in fine*).

Faute de paiement au terme, c'est-à-dire à l'échéance
du délai de six mois accordé au foncier, le 30 mars par
conséquent, le domanier pourra, sur un simple comman-
dement fait à la personne ou au domicile du défendeur,
en vertu de son titre, s'il est exécutoire, faire vendre
après trois publications de 8 jours en 8 jours et sur en-
chère, en l'auditoire du tribunal, les édifices et superfi-
ces et, subsidiairement, le fonds. Il n'est point besoin
de saisie préalable ni pour la vente des édifices ni pour
celle du fonds.

La loi exige que le titre du domanier soit exécutoire ;
or pas plus en cas d'exponse que dans celui de congément,
ni le jugement puisqu'il ne fixe pas le montant du droit,
ni le procès-verbal d'estimation ne sont titres exécutoires.
Aussi le colon fera-t-il bien d'obtenir soit l'acceptation

1. Pinchon et Gourvil, *op. cit.*, p. 69, note 2.

authentique par le foncier du chiffre de l'indemnité ou un jugement condamnant ce dernier (1).

Bien entendu, le foncier échapperait à cette exécution et se libérerait complètement en usant du droit que la loi de 1791 lui reconnaît, celui de délaisser.

77. — Après la vente des édifices et superficies, un ordre est ouvert, car c'est une chose immobilière qui est vendue. Le domanier fera alors valoir son privilège. Ce privilège devra primer, à notre avis, tous les privilèges particuliers grevant, du chef du foncier, la superficie, parce que cette superficie représente une valeur mise par le colon dans le patrimoine du foncier. Mais si le colon n'est point désintéressé et qu'il fasse valoir son privilège dans l'ordre ouvert après la vente du fonds, comme ce privilège ne s'exerce plus à raison d'une valeur mise par lui dans le patrimoine, et sur cette valeur, mais à raison seulement du bienfait de la loi, il nous semble équitable qu'il soit primé par les autres créanciers privilégiés à titre particulier.

b. — EFFET LIBÉRATOIRE DE L'EXPONSE

78. — L'abandon gratuit tel qu'il est réglementé par la loi de 1791 éteint pour l'avenir l'obligation du colon, ce qui est l'effet normal de tout délaissement. De plus il éteint l'obligation aux arrérages échus qui pourtant par

1. De Villeneuve, *op. cit.*

leur échéance sont devenus une obligation personnelle du colon : ceci ne peut s'expliquer que si l'on admet que la loi a imposé au foncier une *datio in solutum* en bloc, les édifices et superfices figurant l'objet, les arrérages échus le prix de la vente.

Mais dès lors que la valeur des droits convenanciers abandonnés serait compensée par une indemnité on ne pouvait plus admettre à l'expose un effet libératoire aussi étendu. Il devait se restreindre à l'obligation aux arrérages à venir.

79. — Aussi l'art. 7 dispose-t-il : « *Le foncier retient par compensation sur l'indemnité de plus-value et l'assouchement, toute créance qu'il peut avoir contre le domanier à raison du bail à domaine congéable.* »

De cette disposition, il faut conclure d'abord que la créance que possède le foncier à raison du bail, subsiste en dépit de l'expose, ensuite, qu'elle reste exigible, car les principes (1291 C. c.) veulent, pour que la compensation entre deux créances soit possible, que les deux soient exigibles et notre droit ne l'admet pas entre une obligation civile et une naturelle.

80. — Par conséquent si, par hasard, la créance du foncier dépassait le chiffre de l'indemnité, non seulement le colon ne recevra rien, mais de plus il sera tenu de l'excédent que pourra toujours lui réclamer le foncier.

Il arrivera donc ceci, c'est que, dans cecas, pour avoir

fait exponse dans les formes qu'établit la loi de 1897, le colon sera dans une situation moins favorisée que s'il eût exercé le droit d'abandon pur et simple de la loi de 1791. Le projet Le Cerfet celui de la première Commission prévoyaient ce cas et la disposition correspondante à l'art. 7, complétée par les mots « sans pouvoir rien réclamer au delà de cette indemnité » assurait au colon qu'il serait au moins totalement libéré à la suite de l'exponse. Le membre de phrase en question fut jugé inutile par la deuxième Commission et supprimé. La conséquence que nous indiquons paraît donc bien contraire à l'intention du législateur, clairement manifestée du reste par la rédaction même de l'art. 7 : le législateur pouvait exprimer que l'obligation aux arrérages échus subsisterait à la suite de l'exponse, c'eût été poser le principe ; au lieu de cela il ne reconnaît expressément au foncier que le droit de retenir le montant de sa créance, en sorte qu'il peut paraître n'avoir voulu conserver qu'un seul effet à la subsistance de l'obligation aux arrérages échus.

Quoi qu'il en soit, en l'absence d'un texte formel, il nous semble impossible de ne pas admettre que s'il peut opposer la compensation, le foncier a le droit de poursuivre aussi le paiement de l'excédent de sa créance. C'est d'ailleurs ce qui se passe en cas de congément par application du droit commun.

81. — La créance du foncier à raison du bail sera, pour

la plupart du temps, échue au 29 septembre. Pourra-t-il en poursuivre le paiement de suite. Bien que le foncier jouisse d'un délai de 6 mois pour effectuer le paiement de l'indemnité, M. Pinchon pense (1), qu'en vertu de l'art. 7, il devrait préalablement déduire le montant de l'indemnité dont il est débiteur à terme. Bien entendu, le domanier ne pourrait se prévaloir de cette faveur si les créances qui lui sont réclamées étaient étrangères au bail.

82. — Le foncier a le droit d'imputer sur l'indemnité toute créance qu'il a à raison du bail, c'est-à-dire toutes les prestations, susceptibles de s'arranger, auxquelles le domanier était astreint et qu'il n'a point fournies. C'est donc d'abord et surtout les arrérages de la rente convenancière. Ce peut être ensuite ceux des rentes que par son titre le colon s'est engagé à payer à des tiers. Quant à la dîme convenancière, quote-part de la récolte que perçoit le foncier, elle ne s'arrange pas, sauf quand le colon a refusé de l'acquitter ou lorsqu'elle a été abonnée : dans cette dernière hypothèse, c'est un véritable prix de fermage. Les corvées dues en vertu d'une clause expresse et détaillée de la baillée et exigibles en nature, ne s'arrangent pas ; si le foncier a stipulé qu'il pourra demander soit une journée soit une somme d'argent, elles ne s'arrangent que si le colon a été mis en demeure de s'acquitter ; si un abonnement est intervenu les corvées

1. Pinchon et Gourvil, *op. cit.*, p. 66.

s'arréragent (art. 4, loi de 1791). Enfin rentrent encore dans la créance à raison du bail, les contributions foncières acquittées par le foncier quand le colon avait contracté l'obligation de payer les impôts sans retenue (1).

83. — Il est à peine besoin d'ajouter que ce n'est pas seulement la compensation de la créance à raison du bail que le foncier peut invoquer, mais encore celle de toutes les créances qu'il possède quelle qu'en soit la source. C'est le droit commun.

IV. — Droit du foncier en cas d'exponse.

84. — Il semble que l'imposition d'un maximum à l'indemnité de plus-value, la reconnaissance du droit d'imputer sur celle-ci la créance à raison du bail, l'octroi d'un délai pour s'acquitter étaient des mesures suffisantes pour que la situation faite au foncier par la nouvelle loi fût supportable.

Une éventualité avait inquiété la première Commission, celle où tous les domaniers useraient ensemble de l'exponse et provoqueraient ainsi une crise financière ou agricole. Son projet contenait des mesures transitoires propres à empêcher l'événement. Avec la restriction du bénéfice de la loi aux seuls exploitants, ce danger d'une exponse en masse devenait chimérique ; la deuxième Commission repoussa les mesures transitoires proposées

1. Le Cerf, De Villeneuve, *op. cit.*

par la première et les remplaça par l'art. 10 qui vient encore réduire l'inconvénient que présentait la loi au point de vue de l'intérêt du foncier.

85. — L'art. 10 donne au foncier un moyen d'obtenir l'ajournement de la demande d'exponse.

« Avant toute désignation d'experts, le foncier aura la faculté de faire ajourner la demande d'exponse en concédant pour six ans au moins une baillée dont la redevance et la Commission seront fixées par voie d'expertise ».

86. — Le foncier a donc le choix entre deux partis : accepter purement et simplement l'exponse ou user du droit que lui confère l'art. 10. Mais sa décision doit être prise « avant toute désignation d'experts ».

87. — La baillée concédée devra être d'une durée minimum de six ans. La loi ne fixe pas le maximum qu'elle ne pourrait dépasser ; mais comme il ne convient pas que le foncier puisse faire ajourner la demande d'exponse à une date trop éloignée, nous serions d'avis que la durée n'en pût excéder celle conforme à l'usage du pays (ordinairement 9 ans).

88. — Les charges de la nouvelle assurance sont « fixées par voie d'expertise ». Mais cette expertise a un objet tout différent que celle ordonnée en cas de congément ou d'exponse ; c'est une expertise du genre de celles commandées par le Code civil, dans le cas où il s'agit

1. Pinchon et Gourvil, *op. cit.*, p. 75, note 1.

d'établir les conditions d'un bail (1724, 1769). Il n'y a point de raison d'accorder aux experts les pouvoirs étendus qu'ils auraient si leur mission était d'estimer les droits du colon. Le droit commun reprend ici toute son autorité, et la décision des experts n'aura que le poids d'un avis donné au juge, ce dernier restant maître de s'y conformer ou non, et n'étant pas lié. « Le texte sainement entendu, dit M. Pinchon (1), signifie non que la fixation de la redevance et de la commission doit être abandonnée à l'arbitrage d'experts, mais simplement que c'est par la voie de l'expertise que le juge parviendra à déterminer équitablement les conditions de la nouvelle assurance. »

« *Les frais de cette expertise seront à la charge du foncier* » (art. 10 § 2).

89. — « *A l'expiration de cette baillée, le domanier aura le droit d'exiger qu'il soit donné suite à sa demande d'exponse, sans autre mise en demeure qu'un avertissement par lettre recommandée.* » (art. 10 § 3).

Le renouvellement de la demande d'exponse doit être fait avant le 29 mars comme s'il s'agissait d'une première demande (art. 1), il y a identité de motifs et M. Grivart dans son rapport au Sénat s'est prononcé dans ce sens.

L'art. 10 n'exige pas d'autre mise en demeure qu'un avertissement par lettre recommandée. Mais M. Pinchon fait remarquer (2) que « si le foncier ne répond pas à la

1. Pinchon et Gourvil, *op. cit.*, p. 75, note 1.

2. *Id.*, p. 79.

lettre recommandée du domanier et n'entre pas en pourparlers avec celui-ci, il faudra bien que le domanier le cite en justice de paix par exploit d'huissier pour convenir de la nomination d'experts ou en voir nommer d'office. » En sorte que, « malgré les termes de la loi, la lettre recommandée constitue non une mise en demeure obligeant le foncier à prendre parti dans l'option qui lui est réservée, mais un simple avertissement permettant au domanier d'attendre jusqu'après le 28 mars pour intenter la demande d'expose proprement dite. »

90. — Dans ces limites l'art. 10 paraîtrait une disposition assez équitable.

Le foncier se trouve protégé contre le danger d'une demande inattendue ou inopportune. Quant au colon, s'il peut être tenu contre son gré de continuer sa jouissance, ce sera sous des conditions assurément supportables. La plupart du temps, la baillée sera consentie à l'amiable ; mais si l'accord ne pouvait s'établir, l'expertise, quelque part d'arbitraire qu'elle comporte, assurerait le colon que ses charges seront voisines du taux normal de l'arrentement des terres du pays.

91. — Malheureusement le législateur ne s'en est pas tenu là.

Après un premier ajournement, le foncier pourra encore en obtenir de nouveaux et cela indéfiniment en concédant des baillées successives dont la redevance et la commis-

sion seront chaque fois fixées par experts (art. 10 *in fine*).

92. — M. Hervé de Saisy (1) s'est élevé avec une grande force contre cette disposition. « Elle retire au domanier ce que les précédentes lui avaient accordé. Le secours qui lui est donné, qui devait être immédiat n'est plus qu'un mirage lointain, reculant sans cesse et qui finit par s'évanouir devant lui ».

Evidemment l'art. 10 dépasse le but qu'il visait. Il supprime l'inconvénient du droit d'exponse au regard du foncier, mais c'est en annihilant en partie l'avantage de ce droit au regard du colon. L'exponse avec indemnité ne présente plus la valeur d'un mode de libération puisque le foncier peut indéfiniment l'ajourner ; ce n'est qu'un moyen d'arriver à une réduction des charges du colon. On voit que sous une autre forme, c'est l'idée du projet Gourvil, et non celle de M. Le Cerf, qui a été en définitive adoptée : les critiques que nous avons faites subsistent toutes.

La loi de 1897, invocable seulement par les domaniers exploitants, atrophiée par son art. 10, conservant au bail à domaine congéable le caractère conditionnellement perpétuel qu'il a en fait et qui répugne si fort à notre droit moderne, n'est à certains points de vue, comme on l'a dit, qu'une loi de façade.

1. Séance du 23 novembre 1896.

II

B. — DISPOSITIONS DIVERSES

I. — Question des novalités ou innovations.

93. — Primitivement le bail à domaine congéable conférait au domanier, sans restrictions, le droit de construire et d'améliorer avec la certitude d'être remboursé de toutes ses dépenses au jour du congément. Mais, au fur et à mesure que le domanier exerçait son activité, le foncier voyait grandir les charges qu'eût entraînées l'usage du congément et, pour conserver la disposition de son droit, il prétendit limiter le remboursement auquel il était obligé. Désormais, dans les baillées furent introduites des restrictions de plus en plus nombreuses au droit du colon de construire et d'améliorer.

94. — On connaît les conséquences rigoureuses qu'entraîne pour le domanier la violation des prescriptions de son titre. C'est l'impossibilité de faire figurer les innovations dans le prisage, l'obligation de les détruire si le foncier l'exige, ce qu'il peut faire à toute époque, sans attendre le congément, l'exponse ou le remboursement, le risque d'avoir à payer en plus des domages-intérêts.

C'est surtout par ce côté que le bail à domaine congéable, après avoir été un merveilleux instrument pour la mise en valeur des terres incultes, est devenu un obsta-

cle au progrès agricole (1). L'intérêt du domanier en souffre également car il est difficile à celui-ci de changer son genre d'exploitation ; il doit continuer la culture du blé au lieu d'entreprendre l'élevage beaucoup plus rémunérateur, parce qu'il ne peut construire les écuries nécessaires pour abriter ses bestiaux l'hiver ; il doit renoncer pareillement à la production du cidre, s'il n'a pas licence de planter des pommiers (2).

Aussi, tant au point de vue de l'intérêt public que du privé, il fallait réglementer différemment la question des novalités.

95. — M. Gourvil (3) s'en occupait. Il donnait au domanier le droit de construire et d'améliorer librement, sous la seule condition de ne pas outrepasser les limites de l'utilité. Et il compensait le préjudice qu'y rencontrait le foncier, en attribuant à ce dernier, lors du congément, le choix de ne payer que la plus-value au lieu de la valeur intrinsèque des matériaux et de la main d'œuvre.

C'était assigner une limite bien vague que l'utilité, au droit du colon et c'était ensuite doublement violer la loi du contrat (4).

96. — M. Le Cerf considérait que si le domanier est

1. V. Denisse, *op. cit.*

2. Pétition des domaniers de Morlaix, Plouigneau et Lanmeur à M. Guyiesse.

3. *Journal officiel* du 24 mai 1893, Doc. Parl. Ch. Dép., p. 275.

4. Rap. Le Cerf.

un constructeur de bonne foi, quand il est dans les limites de son titre, on doit l'assimiler à un constructeur de mauvaise foi, quand il les excède. Mais notant qu'une différence subsiste entre qui jouit sans titre et qui jouit seulement contre son titre, et mettant à profit les critiques qu'a suscitées sur ce point le droit commun, il dérogeait quelque peu à l'art. 555 du C. c.

97. — Son système a été admis par la loi de 1897 pour le cas d'exponse et étendu au cas de congément et de remboursement. Nous le connaissons déjà, il figure dans l'art. 4.

Le domanier ne peut jamais être contraint à enlever les innovations, mais il en a la faculté comme il a, s'il le préfère, celle de les abandonner. Naturellement le foncier ne peut plus, au cours du bail, exiger la destruction des objets illicites sans quoi le droit d'option que la loi accorde au colon cesserait d'exister.

Quel que soit le parti qu'adopte le colon « *il n'y a lieu à indemnité de part ni d'autre* ».

Si le propriétaire préférerait conserver les constructions et plantations lorsque le colon prétend les enlever, il pourrait les retenir à charge de rembourser la valeur des matériaux et de la main-d'œuvre, ce qui est le droit commun.

98. — On sent la portée de cette modification. Le colon aura la certitude de jouir des innovations tant qu'il res-

tera sur la tenue. Quand il cessera la jouissance, si elles ont une utilité réelle, le foncier sera intéressé à les conserver et l'indemnité, la plupart du temps établie par transaction, réparera en partie tout au moins le colon de ses déboursés. Ainsi se trouve encouragée l'activité du domanier sans que les droits très respectables du foncier soient aucunement lésés.

II. — Questions des privilèges et hypothèques grevant du chef du colon, la propriété édificiaire.

99. — En principe le droit du domanier sur les édifices et superficies a un caractère immobilier. Mais c'est un droit affecté d'une condition résolutoire au profit du foncier. De plus, « pour sauvegarder l'efficacité de cette condition résolutoire », on a admis la fiction que « les droits convenanciers qui sont immeubles par nature sont cependant réputés immobiliers, respectivement au propriétaire », dans certains cas.

Parce que la propriété édificiaire est immobilière, elle peut servir d'assiette à des droits réels. Parce qu'elle est résoluble, les charges réelles qui la grèvent sont exposées à s'évanouir le cas échéant : « *resoluto jure dantis...* » Parce qu'elle est réputée mobilière à l'égard du foncier, la règle « *les meubles n'ont pas de suite par hypothèque* » vient fortifier la règle *resoluto...*; le foncier a, aux termes de l'art. 2102 C. c., un privilège sur les édifices et superficies et sur leur prix; il n'est pas tenu de recourir à la voie dispen-

diense et longue de la saisie immobilière pour obtenir paiement, mais on a pu instituer en sa faveur la procédure rapide et peu coûteuse de la vente sur bannies.

On sait que le congément, l'exponse, la vente sur bannies constituent autant de cas où la condition résolutoire de la propriété édificiaire se trouve réalisée.

100. — Dans de telles conditions il est facile de comprendre combien le crédit était difficile au domanier. Les sûretés qu'il pouvait offrir sur sa propriété étaient trop fragiles pour qu'un capitaliste consentît à lui prêter sur un tel gage. Cependant plus que jamais le cultivateur a besoin de crédit.

101. — La solution que fournit sur cette question l'art. 11 est tout entière empruntée au projet Gourvil. Le législateur n'a eu qu'à en étendre le bienfait au cas d'exponse que n'avait pu envisager l'auteur primitif. C'est une disposition analogue à celle de la loi du 19 février 1889 sur les indemnités d'assurance. On distingue dans le droit des créanciers le droit de suite et celui de préférence. Le droit de suites'éteint avec l'événement de la condition résolutoire, mais le droit de préférence survit et se trouve transporté sur les sommes attribuées au domanier : disposition très équitable qui concilie heureusement les droits du foncier, ceux des tiers, et l'intérêt du colon.

« En cas de congément, d'exponse ou de vente sur bannies, les créanciers hypothécaires auront un droit de préférence sur

les sommes attribuées à ce dernier, d'après le rang de leurs inscriptions, sans aucun préjudice des droits du foncier » (art. 11 § 1).

102. — L'art. 11 trouve son application « en cas de congément, d'exponse ». N'y a-t-il point lieu de distinguer, malgré la généralité des termes, suivant que ces deux droits ont été exercés *judiciairement* jusqu'au bout ou que la consolidation de la tenue résulte d'une convention des parties, et de limiter l'effet de l'art. 11 à la seule hypothèse d'un congément ou d'une exponse judiciaire?

Poursuivre l'intérêt de la question, il faut se souvenir d'une controverse sur le point de savoir si, « quand le seigneur acquiert conventionnellement les édifices du colon, les hypothèques sont purgées ».

Premier système. — Soit qu'il exerce le congément judiciaire, ou qu'il arrive à la consolidation, à la suite d'une convention, le foncier exerce toujours le réméré qui provient de l'aliénation sous condition résolutoire des superficies. Aucune loi n'interdit à l'acquéreur sous pacte de rachat ni au colon d'anticiper la date du réméré. Et par application des art. 1673 et 2125 C. c. les hypothèques, assises sur les droits convenanciers sont purgées de plein droit.

La règle qui veut que les édifices et superficies soient meubles respectivement au seigneur empêcherait d'ailleurs les droits réels d'être opposables au foncier (1).

1. Carré, p. 342 et suiv.

Deuxième système. — Le foncier qui achète conventionnellement les édifices et superficies ne les réunit pas à la foncialité par la force du réméré domanial, mais par celle de la convention. Acquéreur conventionnel, il contracte toutes les obligations attachées à ce titre; l'art. 1673 n'est applicable qu'au vendeur qui use du pacte de rachat. Il est évident qu'aucune loi n'interdit au foncier et au colon d'anticiper conventionnellement la consolidation de la tenue, mais cette convention licite est sans effet à l'égard de tiers : nantis d'un droit réel sur le domaine aliéné par le foncier à leur débiteur sous des conditions précises et déterminées, les créanciers hypothécaires ne peuvent se voir opposer d'autres causes de résolution de leurs droits ni même d'autres formes que celles spécifiées dans la convention sous l'empire de laquelle ils ont traité avec le domanier.

Et quant à la règle que les édifices et superficies sont meubles respectivement au foncier, elle ne fixe pas la nature juridique de la propriété domaniale; elle n'est qu'une fiction qu'il convient d'appliquer seulement pour la sauvegarde des droits du foncier, tels qu'ils sont réglementés par la législation spéciale du domaine congéable (1).

Troisième système. — Si le congément volontaire dont il s'agit est anticipé, s'il intervient au cours d'une assurance, nul doute que le foncier se présentant alors comme un ac-

1. Aulanier, n° 155; De Villeneuve, Le Cerf, Pinchon et Gourville, p. 123 et suiv.

quéreur ordinaire ne soit soumis aux mêmes charges que le colon son auteur.

Mais si la consolidation amiable n'intervient qu'à une époque où elle serait possible judiciairement et dans le but d'éviter les complications et les frais de procédure, sa portée résolutoire est absolue (1).

103. — Depuis longtemps, la controverse est en fait tranchée. La jurisprudence (28 janv. 1826, Cour de Rennes; 18 juillet 1844, Trib. Lorient), la majorité de la doctrine se sont décidées en faveur du second système soutenu par l'autorité de Baudouin et d'Aulanier. Pour que l'art. 11 s'appliquât au cas d'exponse ou de congément conventionnels, il faudrait donc admettre que le législateur se fût rallié à l'opinion opposée, qu'il eût voulu que la consolidation amiable purgeât les droits réels consentis par le colon sur sa propriété. Ce serait en somme une innovation; nous avons à diverses reprises constaté combien le législateur avait eu souci de s'en garder.

La rédaction de M. Gourvil, véritable auteur de la disposition, était formelle en ce sens, le texte portant qu'elle ne s'appliquerait qu'en cas de congément *judiciaire*. Ce dernier terme a paru superflu; à tort, sans doute, on l'a supprimé: mais il ne faut voir là qu'une « simple modification de formule », sans portée.

Observons encore que le législateur procède par voie

1. Henry, *Une vieille Coutume*, p. 44, 45.

d'énumération des cas d'application de l'art. 11 au lieu d'employer l'expression générale de consolidation.

L'art. 11 s'applique donc uniquement au cas d'expose et de congément *judiciaires* pour la raison que dans les cas de consolidation amiable, les droits réels assis sur la propriété domaniaire ne s'évanouissent pas, que les créanciers conservent le droit de suite.

104. — L'art. 11 ne parle que des créanciers hypothécaires du colon, mais il est évident que le droit qu'il confère appartient *a fortiori* aux créanciers privilégiés.

105. — Le droit de préférence en question ne peut porter aucun préjudice aux droits du foncier. Celui-ci est en effet investi, en vertu de l'art. 2102 C. c., d'un privilège sur les édifices et superficies réputés meubles à son égard. Le droit des autres créanciers ne s'exercera donc que sur l'excédent des sommes dues au domanier, le foncier une fois désintéressé.

106. — Le droit de préférence des créanciers hypothécaires sur les sommes attribuées au colon s'exerce « d'après le rang de leurs inscriptions » et l'art. 10 ajoute dans son paragraphe 2 « : *Sera nul tout paiement effectué par le foncier* (ajoutons ou par tout autre débiteur du prix des droits réparatoires) *à l'encontre de ce droit de préférence* ».

Comment procédera vis-à-vis des créanciers inscrits le débiteur du prix des droits réparatoires ou de l'indemnité? On ne peut appliquer la procédure ordonnée par le

Code civil, art. 2180 et suiv., parce qu'en cas de congément ou d'expose le foncier n'est pas un acquéreur (il était en effet propriétaire sous condition suspensive) et bien plus il n'est pas acquéreur d'un immeuble ; et qu'en cas de vente sur bannies, bien qu'il y ait acquisition, l'acquéreur qui n'était pas astreint aux formalités de la transcription et de la purge avant la loi du 8 février 1897 ne l'est pas par cette loi.

Le débiteur devra donc, après avoir consulté le registre d'inscription, procéder comme au cas de saisie-arrêt : notifier au domanier ces inscriptions avec interpellation d'en faire obtenir main-levée en offrant paiement sous cette condition ; puis en cas de non main-levée consigner ce qu'il doit. Après quoi il sera libéré (1).

107. — Mais outre les créanciers inscrits, il peut exister d'autres créanciers hypothécaires, de cette catégorie que la loi dispense de la formalité de l'inscription. Écoulons M. Grivart dans son rapport au Sénat :

« Le principe que l'article consacre, devra bénéficier non seulement aux créanciers hypothécaires dont le droit est soumis à la formalité de l'inscription, mais à ceux encore qui en sont affranchis.

« Il serait contraire à toute logique et à toute justice de se refuser à transférer sur l'indemnité payée par le foncier, le droit de préférence dont la loi les avait investis sur les droits édificiers, en leur donnant non sans

1. Pinchon et Gourvil, *op. cit.*, p. 133.

doute le rang d'inscription dont ils sont affranchis mais celui de leur hypothèque elle-même.

« Mais il doit être bien entendu qu'à défaut d'inscription, ceux même des créanciers qui en sont dispensés n'auront aucun recours à exercer contre le foncier (ou le débiteur du prix des droits réparatoires) qui n'ayant d'ailleurs pas reçu d'opposition se sera libéré au préjudice de leur hypothèque.

Le foncier en effet ne peut connaître les hypothèques existantes que si elles sont inscrites. D'autre part il ne peut les purger et on ne pouvait songer à instituer au sujet de ces hypothèques clandestines une procédure particulière tendant à les faire connaître.

Les créanciers hypothécaires dispensés de la formalité d'inscription devront donc se faire connaître par une opposition. A cette condition, ils seront colloqués à leur rang et exerceront le droit que l'art. 11 reconnaît aux créanciers inscrits.

108. — Pour faciliter aux créanciers l'exercice de leur droit de préférence, l'art. 11 § 3 décide que *« le congément, l'exponse et la vente sur bannies rendront exigibles les créances hypothécaires consenties par le domanier sur ses droits convenanciers »*.

Le but même de la disposition montre assez que l'époque précise de cette exigibilité, c'est la date même où la créance du domanier est elle-même exigible. Par suite, en cas d'exponse, le foncier jouissant d'un délai de six

mois pour s'acquitter, l'époque de l'exigibilité des créances hypothécaires sera le terme de ce délai et non le 29 septembre, date de la rentrée en jouissance du foncier.

109. — On voit que le droit des créanciers hypothécaires est complètement sauvegardé dans certaines des éventualités qu'ils redoutaient le plus et que par suite le crédit du colon est plus grand.

Mais il faut remarquer que les créanciers restent désarmés si leur débiteur dénonce une exponse pure et simple, ce qui n'est pas un danger chimérique. En effet le colon, s'il n'est pas exploitant n'a pas droit à l'exponse payante; et même, s'il est exploitant, il se souciera souvent fort peu de réclamer une indemnité dont seuls ses créanciers profiteraient ou bien il se méprendra sur la valeur de ses droits. Dans ce cas, les créanciers auront bien le recours de l'art. 1167 du C. c., mais l'action paulienne emprunte, dans l'espèce, des difficultés particulières : Lorsque le colon est débiteur d'arrérages échus est-il exact que l'exponse soit un acte à titre gratuit? il faudra prouver la fraude, ce sera malaisé. Il y a là une lacune qu'on ne peut que regretter (1).

III. — Question de la commission.

110. — On nomme *commission* une somme qu'il est d'usage pour le foncier de percevoir lors du bail en pre-

1. Pinchon et Gourvil, p. 137 et la note, Henry, *Une vieille Coutume*, p. 108.

mier détachement et ensuite à chaque renouvellement de l'assurance, indépendamment de la redevance convenancière.

111. — Une question fort délicate se pose sur le point de savoir quelle est la véritable nature de la commission.

Est-ce un élément du revenu normal de la tenue au même titre que la rente convenancière et d'un mode de perception différent ? Est-elle *in fructu* ainsi que le jugeaient les anciens auteurs ?

Est-ce au contraire le prix de cette renonciation temporaire du foncier à exercer le droit de congément qu'est l'assurance ?

L'intérêt de la question se montre lorsque la jouissance du colon se continue par la tacite reconduction de la baillée expirée.

Admet-on que la commission soit un loyer supplémentaire payé par anticipation ? Le bail prolongé par tacite reconduction laissant le premier soumis aux mêmes charges, le domanier devra outre la rente convenancière, un prorata de commission.

Décide-t-on au contraire que la commission est le prix d'une renonciation consentie par le foncier ? Comme en cas de tacite reconduction, et bien qu'il y ait en fait une assurance légale, il n'y a pas d'assurance consentie par le foncier, par suite pas de cause à l'obligation du colon, aucun prorata de commission ne peut être réclamé.

112. — C'est au cours de la crise agricole actuelle que la controverse a pris toute son importance. A ce moment en effet, les colons qui n'avaient fait jusqu'alors aucune objection au paiement du prorata de la commission, refusèrent de l'acquitter; et l'espoir de voir leur prétention triompher et de bénéficier ainsi d'une diminution de charges fut la cause principale du non-renouvellement des baillées et de la généralisation de la tacite reconduction.

113. — La jurisprudence est incertaine.

Tandis que le Tribunal de Morlaix est toujours resté fidèle à cette opinion qu'un prorata est dû en cas de tacite reconduction, la Cour de Rennes tantôt se montre favorable aux prétentions du domanier (28 mai 1888), tantôt les met en échec (21 nov. 1889). Son dernier arrêt (7 fév. 1893) n'est ni un retour à sa jurisprudence de 1888 ni une répudiation de celle de 1889. Il a une très grande importance : c'est le meilleur éclaircissement de la volonté du législateur.

Il s'agissait en l'espèce d'un bail consenti aux conditions suivantes :

1° Le paiement par le preneur tous les ans, à titre de redevance convenancièrè, de la somme de trois cents francs en argent;

2° Toutes les contributions foncières;

3° Pour concession gratuite en faveur de la présente assurance une somme de quatre cents francs ;

.
La Cour considérant :

.
« Que les termes de la baillée sont des plus explicites, que la distinction entre la redevance convenancière et la commission y est nettement marquée ;

« Que la rente convenancière et ses accessoires forment la représentation annuelle des produits du sol ;

« Que la commission s'applique, au contraire, uniquement à l'abandon du droit par le foncier d'exercer le congément pendant 9 années, à l'assurance pour le domanier de jouir pendant toute cette période sans aucune crainte de trouble ;

.
« Que les circonstances de fait ne peuvent que concourir à fortifier cette appréciation ;

.
« Que ce sont d'ailleurs les conventions qui forment la loi des parties ; que dans la baillée elles apparaissent d'une façon claire et formelle ;

« Dit qu'il résulte des termes de la baillée et de l'exécution donnée à la convention qu'en stipulant une commission les parties n'avaient en vue que l'assurance de non-congément donnée par le foncier au domanier ;

.
« Dit en conséquence que la tacite reconduction ne peut avoir pour effet d'obliger le domanier qui n'a plus d'assurance à payer le prorata d'une commission.... etc.... (1).

1. S. 95, 2, 130. D. 95, 2, 129.

114. — En dépit de ses termes absolus, l'art. 12 ne fait que « trancher législativement une controverse qui a fait l'objet de décisions contradictoires » et « consacre la solution adoptée par l'arrêt tout récent de la Cour de Rennes » (1).

L'art. 12 est ainsi conçu :

« En cas de tacite reconduction, aucun prorata de la commission payée à l'occasion de la dernière baillée, ne pourra s'ajouter à la rente convenancière telle que celle-ci résulte de ladite baillée ».

115. — Il ne faudrait donc pas exagérer la portée de cette décision législative. M. Grivart, dans son rapport au Sénat, s'exprimait ainsi : « En vue du commentaire à venir de la loi, il est bon de faire observer qu'une telle disposition n'a pour fondement que l'interprétation de l'intention des parties et que, par suite, elle cesserait d'être applicable dans le cas où celles-ci auraient, suivant leur droit, manifesté dans le contrat une volonté différente ».

La question de droit est législativement tranchée. Mais la question de fait reste entière, ce sera au magistrat à en décider. Et c'est en conservant à l'art. 12 cette signification restreinte qu'on lui gardera un caractère d'équité.

116. — Il n'est pas rare en effet que la commission soit égale et même supérieure à la somme des arrérages

1. Rap. Le Cerf.

de la rente convenancière pour tout le temps de la bail-
lée. On a signalé tel domaine donnant au foncier, pour
une assurance de 9 ans, 235 francs de rente et une com-
mission de 2.400 francs (1).

Il serait inadmissible que, par la seule volonté du co-
lon, faute de pouvoir exercer le congément, le foncier vît
ses revenus tomber de 501 francs, somme qu'ils attei-
gnaient en réalité, à 235 francs.

117. — Le magistrat se préoccupera donc de savoir si
sous le nom de commission, il n'y a pas, outre le prix de
l'assurance, un véritable loyer supplémentaire payable
par anticipation. Ce sera souvent le cas ; il n'est pas rare
en effet de voir un tel subterfuge employé, qui consiste à
diviser le débat des conditions d'un contrat, de manière
que l'intéressé, séduit par l'apparence très avantageuse
d'une affaire, consente plus facilement sur un point acces-
soire des sacrifices qui en définitive balanceront son pro-
fit. Le magistrat remettra les choses au point en distin-
guant le montant réel de la commission, somme qui
seule ne serait point due en cas de tacite reconduction.

1. Henry, *Une vieille coutume*, p. 68, note 1.

CONCLUSION

Vers la fin du siècle dernier, d'après Baudouin, « près de 400.000 citoyens vivaient dans la Basse-Bretagne, sous l'empire des usements convenanciers ». Aujourd'hui, bien que dans le Finistère près des deux cinquièmes des terres soient acconvenancées, le domaine congéable n'intéresse guère plus de 20.000 personnes environ. L'institution perd de plus en plus du terrain.

Il paraîtrait cependant que les baux en premier détachement, c'est-à-dire constitutifs de nouveaux domaines se rencontrent encore parfois. Le domaine à grande étendue et rural est abandonné, mais il arrive que de nouvelles concessions de cent à deux cents mètres de terrain sont faites sur lesquelles le domanier construit (1). En tous cas les consolidations sont nombreuses et les acconvenancements nouveaux insuffisants à combler les vides. On peut dire que l'institution est à la veille de disparaître.

Quel sera à ce point de vue l'effet de la nouvelle loi ? Avancera-t-elle ou retardera-t-elle le jour où le convenant ne sera plus qu'un souvenir ? Nous serions assez tenté de croire que son influence sera nulle, parce que si par

1. Henry, *Une vieille coutume*, p. 68, note 1.

suite de la dureté des temps le domanier est disposé à user de l'exponse, le foncier, pour la même raison, incertain s'il trouvera un fermier, n'hésitera pas à réclamer l'ajournement. Certains le regretteront.

La valeur sociale et économique du bail a été en effet passionnément discutée. Tandis que, pour les uns (1), il rappelle tous les inconvénients de la féodalité, contient toutes les entraves à la liberté des personnes et des biens, est un obstacle au progrès agricole, une atteinte à la richesse nationale, pour d'autres, il présente tous les avantages. En même temps qu'il décharge le foncier des soucis de la propriété, il en assure les bienfaits au colon ; c'est le système le plus propre à attacher le cultivateur au sol, à lui en faire tirer le meilleur parti possible ; c'est à la fois un obstacle à la dépopulation des campagnes et un frein aux instincts révolutionnaires (2).

La vérité est sans doute entre les deux camps. S'il n'est pas douteux que ce système d'amodiation du sol ait à une époque produit les plus heureux résultats, beaucoup de critiques qui ont été formulées à son endroit se sont justifiées. La loi de 1896 n'a pas pris parti. Suffisante en somme, sa réforme n'est point excessive et laissera au temps faire son œuvre.

1. V. Denisse, *op. cit.*

2. Henry. *Une vieille Coutume, Loi bretonne*, de Carné, *Reforme sociale*, du 1^{er} nov. 1887. Pinchon et Gourvil, *op. cit.*, p. 11 et suiv.

LOI DU 23 NOVEMBRE 1896

TITRE I. — DE L'EXPONSE.

Article 1^{er}. — Tout domanier exploitant par lui-même une tenue à domaine congéable, s'il a renoncé au droit de provoquer le congément, aura le droit de faire expose dans les formes et aux époques prescrites pour le congément et sous les conditions établies ci-après.

Article 2. — Le domanier qui fait expose reçoit du foncier une indemnité égale à la plus-value procurée à l'immeuble par l'existence des édifices et superficies.

Article 3. — Cette plus-value est constatée et déterminée par experts nommés et fonctionnant dans les mêmes conditions que pour le congément.

Les experts estimeront la valeur vénale de l'immeuble recouvert, puis supposé découvert de ses édifices et superficies; la différence entre les deux estimations constituera la plus-value, sous la restriction édictée par l'art. 4 ci-après.

Le chiffre de cette plus-value ne pourra jamais être supérieur à la valeur des droits édificiers, telle qu'elle serait fixée en cas de congément.

Article 4. — Les édifices et superficies qui auraient été établis en dehors des titres et conventions, n'entre-

ront pas en compte dans les estimations; le domanier aura le choix soit de les enlever, soit de les abandonner, sans qu'il y ait lieu à indemnité de part et d'autre; le foncier pourra toujours les retenir, en remboursant la valeur des matériaux et de la main-d'œuvre. La présente disposition sera applicable au cas de congément, comme au cas d'exponse.

Article 5. — Le foncier aura pour solder sans intérêts au domanier l'indemnité de plus-value, un délai de six mois à partir du 29 septembre, date de sa rentrée en jouissance.

Les édifices et superficies et, en cas d'insuffisance, le fonds seront affectés par privilège à la garantie de la créance du domanier. Faute de paiement au terme ci-dessus fixé, le domanier pourra exercer les droits établis par l'art. 23 de la loi du 6 août 1791 pour le cas de congément.

Article 6. — Le procès-verbal d'estimation devra être notifié avant le 29 septembre sous peine de nullité d'instance; un délai n'excédant pas un mois pourra être accordé par le juge de paix pour le procès-verbal d'ensouchement.

Article 7. — Le foncier retient, par compensation sur l'indemnité de plus-value et l'ensouchement, toute la créance qu'il peut avoir contre le domanier à raison du bail à domaine congéable.

Article 8. — Les frais de l'exponse sont à la charge du domanier.

Article 9. — Est nulle de plein droit et réputée non écrite toute chose par laquelle le domanier renoncerait à perpétuité ou pour une période plus longue que la durée totale du bail au droit d'exponse tel qu'il est réglementé par la présente.

Article 10. — Avant toute désignation d'experts, le foncier aura la faculté de faire ajourner la demande d'exponse en concédant pour six ans au moins une baillée dont la redevance et la commission seront fixées par voie d'expertise.

Les frais de cette expertise seront à la charge du foncier.

A l'expiration de cette baillée, le domanier aura le droit d'exiger qu'il soit donné suite à la demande d'exponse, sans autre mise en demeure qu'un avertissement par lettre recommandée. L'exponse pourra être encore ajournée, si le foncier concède des baillées successives dont la redevance et la commission seront à nouveau fixées par experts.

TITRE II. — DISPOSITIONS DIVERSES.

Article 11. — En cas de congément, d'exponse ou de vente sur bannies, les créanciers hypothécaires du domanier auront un droit de préférence sur les sommes attribuées à ce dernier, d'après le rang de leurs inscriptions, sans aucun préjudice des droits du foncier.

Sera nul tout paiement effectué par le foncier à l'encontre de ce droit de préférence.

Le congément, l'exponse et la vente sur bannies rendront exigibles les créances hypothécaires consenties par le domanier sur ses droits convenanciers.

Article 12. — En cas de tacite reconduction, aucun prorata de la commission payée à l'occasion de la dernière baillée ne pourra s'ajouter à la rente convenancière telle que celle-ci résulte de ladite baillée.

Article 13. — La loi du 6 août 1791 est abrogée en tout ce qu'elle contient de contraire à la présente loi.

VU :

Le professeur, président de la thèse,
PLANIOL.

VU :

Le Doyen de la Faculté,
GARSONNET.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :

Le Vice-Recteur de l'Université de Paris,
GRÉARD.

LAVAL. — IMPRIMERIE PARISIENNE, L. BARNÉOUD & ^{ci}e, 8, RUE RICORDAINE
